



Accueil du Grand Stade de la
Fédération Française de Rugby

Développement & Aménagement



Site candidat Grand Stade FFR



Un projet d'envergure unique, créateur de valeur, portant l'ambition du territoire et de la FFR

+

Les points forts de notre candidature

- 1 **Une capacité à accompagner ce projet** de développement au regard des expériences passées et des pratiques actuelles de l'écosystème dans lequel travaille notre candidature : techniciens, élus, partenaires.
- 2 **Une cohérence naturelle avec la politique d'urbanisation** de la ville de Ris-Orangis, aux alentours du Grand Stade.
- 3 **Un projet de développement économique, social et humain** qui s'intègre parfaitement dans le projet de territoire au regard du diagnostic établi et de la stratégie définie.
- 4 **Une ambition forte autour d'un village populaire, convivial et familial**, tourné vers les sports, les loisirs et le bien-être, possible grâce à l'espace existant autour du Grand Stade répondant à la fois à la vision de la FFR et aux besoins des habitants du territoire.
- 5 **Un pôle d'excellence lié à l'économie du sport**, cœur d'un cluster rassemblant sur un même site des acteurs et des métiers du sport, positionnant le territoire et apportant une notion d'utilité publique au projet de la FFR.
- 6 **Des retours très positifs des partenaires rencontrés** : un consensus partagé par tous autour du projet, et un intérêt marqué par la majorité d'entre eux.
- 7 **Un rythme de développement envisagé réaliste** au regard du rythme de consommation actuel du foncier sur l'agglomération.
- 8 **Un projet d'aménagement « sur-mesure »** respectant certains principes, dans lequel tout est possible, qui permet à la fois à la FFR et aux partenaires sélectionnés d'imaginer un site innovant, remarquable et unique.
- 9 **Un accord de principe pour le lancement d'une ZAC**, permettant aux collectivités et à ses partenaires de maîtriser le programme d'urbanisation (le contenu, la densité, la forme...)
- 10 **Un projet créateur de valeurs sociales et économiques**, grâce aux retombées directes et indirectes générées par le Grand Stade et son projet de développement alentour, au bénéfice à la fois des populations, des entreprises et du territoire dans son ensemble.



1. Evry Centre Essonne est un pôle urbain sur le périmètre de l'ancienne Ville nouvelle...

Jusqu'au milieu du XX^{ème} Siècle, le territoire de l'agglomération actuelle d'Evry Centre Essonne comptait **moins de 800 habitants répartis sur près de 800 hectares faiblement aménagés**. Territoire rural de la grande couronne parisienne, les villes de l'actuelle agglomération ont connu un essor sans précédent, marqué par un fort accroissement de la population, des entreprises et des projets d'aménagement.

En effet, **l'histoire de la Ville nouvelle fut une aventure urbaine...** Le 20 mai 1965, la création de la Ville Nouvelle est décidée pour « désengorger » Paris et offrir aux habitants des équipements publics et des emplois de proximité, afin d'éviter les « banlieues dortoirs ». Cinq Villes nouvelles et sept nouveaux départements sont créés autour de Paris, dont Evry et ses quatre communes voisines de Ris-Orangis, Lisses, Courcouronnes et Bondoufle. La création de cette Ville nouvelle d'Evry a été accompagnée par :

- **l'implantation de grands ensembles, des bureaux et équipements collectifs ;**
- **le développement du pôle administratif** - l'inauguration de la préfecture ayant lieu en 1971, premier immeuble construit en lieu et place d'un champs de betteraves ;
- **la création de quartiers d'habitation**, tels que les quartiers du Parc-aux-Lièvres, du Champtier-du-Coq, des Champs Elysées, de l'Aguado et les Pyramides ;
- **la constitution d'une centralité commerciale et culturelle** avec l'Agora et le Centre Commercial Régional.

L'ancienne Ville nouvelle couvre aujourd'hui plus de 3 500 ha dont 604 ha d'espaces verts... mais dispose encore de nombreux espaces disponibles à aménager. Les conséquences et les impacts associés à la création de cette ancienne ville nouvelle sont donc très positifs :

- **Un aménagement significatif** du territoire - les villes et l'ensemble des projets urbains associés ont véritablement vu le jour à partir des années 60 ;
- **Un niveau d'équipement des infrastructures d'accès et de transport remarquable** : 7 gares RER se situent sur le territoire de l'actuelle agglomération, un site propre de 14km, des axes routiers majeurs ainsi que des réseaux secondaires et tertiaires importants, plus de 10 000 places de parkings publics...
- **Un investissement important dans les équipements publics** au travers de la création de la préfecture, de l'hôtel du département, du tribunal, de l'université, des équipements culturels et sportifs sur l'ensemble du territoire...
- **Une attractivité pour de grands donneurs d'ordre nationaux et internationaux** tels que le Génopole Ariespace, Snecma, Fanuc Robotics, Sofinco, Accor, Toys'R'Us, Playmobil, Truffaut, Bodyguard...

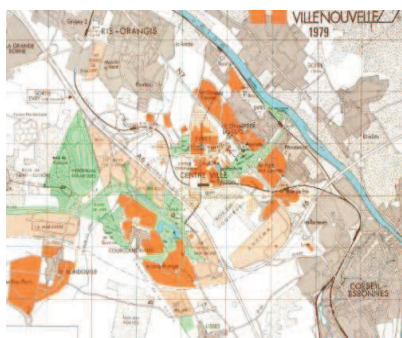
... fournissant de nombreux emplois aux habitants de l'ancienne Ville nouvelle. Cette dernière est ainsi passée de 8 252 habitants en 1968, à 80 489 en 1999, puis près de 120 000 habitants en 2010.



... qui dispose d'une **vraie capacité** pour accompagner ce projet de développement

L'aménagement urbain sur le périmètre de l'ancienne Ville Nouvelle entre 1979 et 2012

1979



1999



2012



Aujourd'hui encore, la Communauté d'Agglomération d'Evry Centre Essonne aménage et développe des projets ambitieux sur son territoire. **Près de 1 500 000 m² de projets sont en cours dans les 6 communes de l'agglomération :**

Commune	ZAC en cours	Surface en m ²	Logements		Commerces	Services	
			Activités		Bureaux		
Evry	ZAC du centre urbain	140 000 m ²	X		X	X	
	ZAC des Aunettes	63 000 m ²	X			X	
Ris-Orangis	ZAC des Dock de Ris	85 000 m ²	X	X	X		
	ZAC des Meulières	35 000 m ²			X		
Bondoufle	ZAC des Portes de Bondoufle	205 000 m ²	X	X	X		X
Lisses	ZAC des Folies	280 000 m ²	X	X			
	ZAC du Bois Chaland	275 000 m ²				X	X
Courcouronnes	ZAC du Bois Briard	300 000 m ²		X			X
Villabé	ZAC des Brateaux	287 000 m ²		X	X		



2. La ville de Ris-Orangis a construit une politique d'urbanisation...

La carte de la ville de Ris-Orangis et les principales étapes de son urbanisation





... qui s'inscrit en parfaite cohérence avec le projet de développement autour du Grand Stade

Depuis les années 1960, Ris-Orangis a connu une croissance soutenue. Elle a souhaité **conduire une politique de maîtrise du développement en confortant les équilibres socio-économiques, les valeurs urbaines et paysagères qui forment l'identité communale** dans l'espace en devenir de la Communauté d'Agglomération d'Evry Centre Essonne. L'ensemble de ces éléments sont inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable au sein du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs de ce PLU visaient à accompagner les évolutions démographiques, à conforter les centres urbains, à reconnaître et à préserver l'identité des quartiers, à préserver et à mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti, à engager une réflexion particulière sur les bords de Seine, à maîtriser le développement, et enfin à conforter et à développer l'activité économique.

Ces dernières années, **le développement naturel de la ville de Ris-Orangis tend vers les terrains de l'hippodrome et ceux de l'ancienne usine Lu**. En effet, cette politique d'urbanisation s'est construite en 5 temps :

1

Dans un premier temps, par **la reconquête de l'existant** via la disparition des friches commerciales (ex As-éco), industrielles (ex Dock des Alcools) et médicales (ex-clinique de l'Essonne). Le renouvellement urbain a permis d'envisager l'évolution des quartiers par une redynamisation de leur structure en particulier lorsqu'il s'agit de reconversion de friches comme dans les secteurs « Dock des Alcools/berges de Seine », où la mixité urbaine est privilégiée avec une part importante de logements.

2

Dans un second temps par **la rénovation et la réhabilitation** de l'ensemble du parc de logements sociaux datant des années 60/70 ainsi que des équipements culturels et sportifs. L'objectif consistait en la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain, visant à assurer l'équilibre entre emploi, habitat, moyens de transports et cadre de vie des populations présentes.

3

Dans un troisième temps par **la reconquête de l'entrée nord de la ville** avec le projet de la Ferme Lot. Le projet proposé sur ce site vise à conforter et à assurer l'activité du pôle artisanal qui s'y trouve.

4

Dans un quatrième temps avec **l'étude lancée par l'Etat d'aménagement des terrains autour de la gare**. Ce projet actuel conjugue logements, commerces de proximité et construction de la salle de rock «Le Plan» afin d'en faire un véritable lieu de vie.

5

Dans un cinquième temps avec **la disparition des friches** de l'ex usine Lu et de l'ancien hippodrome. Ces projets à venir, en lien avec le projet de Grand Stade, au regard de la qualité exceptionnel de leur situation et de la qualité des terrains, traduisent la volonté communale de favoriser le redéploiement des sites d'activités en friche pour soutenir le dynamisme des zones d'activités existantes dans une perspective d'aménagement durable du territoire autour d'un projet d'envergure pouvant marquer l'ensemble du territoire du centre Essonne.



3. Notre candidature a établi un diagnostic économique du territoire...

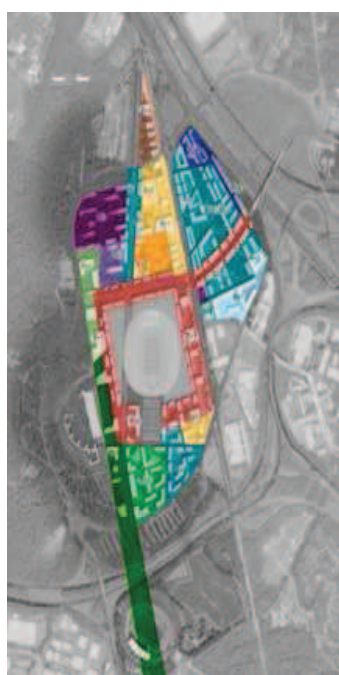
Dans le cadre de notre candidature, la Communauté d'Agglomération a établi un diagnostic de son territoire, et plus précisément : **des dynamiques de marché observées en lien avec le foncier, et des perspectives offertes par les différentes filières** existantes ou émergentes sur le territoire. A partir de l'analyse quantitative et qualitative de ces deux axes, ainsi que d'éléments de benchmark liés au développement autour des stades aux USA et dans les pays anglo-saxons, **le territoire a identifié pour chacun des segments et des activités, les opportunités offertes autour du Grand Stade** de la FFR sur le site de l'ancien hippodrome et de l'ancienne usine Lu. De ce diagnostic ressortaient notamment les éléments suivants :

	<i>Offre sur le territoire</i>	<i>Adéquation avec le marché</i>	<i>Opportunités sur le site</i>
Sport et équipements sportifs	• Une offre importante d'équipements sportifs et d'activités proposées • ... mais des activités sous-représentées ou inexistantes	• Des attentes en termes d'équipements liés aux nouvelles pratiques sportives : sports de loisirs, sports de nature, sports non encadrés	• Une cohérence naturelle avec l'objet stade.... • ... à ne pas forcer au regard de son intérêt économique limité
Loisirs, culture et divertissement	• Une offre de loisirs assez faible sur le territoire de l'agglomération et sur le département en général	• Une population adéquate : bassin de vie de 500 000 habitants ; 30% des habitants ont moins de 30 ans, 15 000 étudiants	• Une destination à créer pour assurer le trafic • En résonance avec le projet de la FFR, pour en faire un lieu de vie • Une ambition forte
Commerces	• Une offre commerciale importante mais un potentiel de consommation élevé • Une évasion commerciale moyenne	• En 2010, environ 100 000 m² de surfaces commerciales nouvelles autorisées (sur le département)	• Une desserte exceptionnelle et une très bonne visibilité, • Pour nouveaux entrants • Positionnement plutôt haut de gamme
Hôtellerie et restauration	• Une offre hôtelière stable et importante, plutôt orientée bas prix • Des concepts de restauration rapide multiples	• Séjours courte durée • Une attente pour une clientèle plus touristique, plus familiale, plus haut de gamme	• Potentiel de développement d'une offre de standing • De nouveaux concepts de restauration à proposer
Bureaux et tertiaire d'entreprise	• Un moteur tertiaire limité dans un environnement concurrentiel • Un parc globalement vieillissant	• Environ 11.000 m² placés annuellement • Une demande tirée par des entreprises de taille moyenne, le secteur public	• Destination de complément pour renouveler l'offre existante



... en vue de construire sa stratégie de développement économique sur le site

A l'issue de ce diagnostic, **un certain nombre d'activités a été proposé** pour participer au projet de développement économique du site. Seules les activités liées à de l'industrie lourde (usines), à de la logistique (entrepôts) ou à du logement (en raison de l'offre environnante) ont été à ce stade écartées.

	Sport	Loisir	Divertissement
	• foot en salle, squash, escalade, basket, skate...	• Karting, bowling, laser game, jeux enfants, paintball, accrobranche, quad...	• Cinéma, musées, parc d'attraction / parc thématique...
	Santé et bien-être	Hôtellerie	Restauration
	• Club de gym et de remise en forme, balnéothérapie, spa, hammam, sauna...	• 1/2 étoiles, 3/4 étoiles, hébergement...	• Restauration, snack, restaurant gastronomique
	Commerces	Bureaux	R&D et formation
	• Centre thématique autour du sport, nouveaux entrants, enseignes luxe...	• Bureaux locaux ou établissements dédiés à l'économie du sport...	• STAPS, CFA métier du sport, laboratoire de recherche, médecine du sport...

Le travail effectué dans un second temps visait à construire la stratégie de développement pour le site, tout en répondant à une double exigence : **être en lien avec les souhaits et attentes de la FFR** en cherchant à assurer la cohérence avec le projet du Grand Stade ; **s'inscrire dans les perspectives de développement du territoire** à partir des atouts et des stratégies portées par les collectivités.

A l'issue de ce travail, la stratégie définie pour le développement du site est articulée autour de deux piliers principaux :

- **un village populaire, convivial et familial tourné vers le sport, les loisirs, la nature et le bien-être** permettant de créer une véritable destination, générant une flux d'activités et un trafic important tous les jours de l'année. Il répond à la culture populaire du territoire et aux valeurs de convivialité du rugby ;
- **un pôle d'excellence dédié à l'économie du sport**, visant à rassembler en un même lieu les acteurs et les métiers de cette industrie. Il soutient ainsi le positionnement autour de l'excellence du territoire et apporte une notion d'utilité publique au projet de la Fédération Française de Rugby.



4. Le développement d'un village populaire, convivial et familial tourné vers le sport, les loisirs et le divertissement...

Dans son appel à candidatures, en novembre 2010, la Fédération Française de Rugby écrivait : « *Le projet de stade a pour ambition de constituer une nouvelle centralité en Île-de-France, **un nouveau pôle d'animations sportives, culturelles et festives, à l'image d'un « Colisée du XXI^e siècle** ». Le stade doit se penser comme l'équipement structurant d'un projet global* ».

Le projet porté par notre candidature permet de proposer ce lieu de vie au travers d'un village convivial, populaire et familial, qui sera actif toute l'année et qui proposera des activités tournées vers le sport, les loisirs, la nature et le bien-être. Ainsi, les spectateurs pourront :

- **vivre une nouvelle expérience avant et après les matchs** autour du Grand Stade les jours d'événements ;
- **venir au-delà des jours d'événements, tout au long de l'année, aussi bien en journée qu'en soirée, aussi bien en semaine que le week-end** afin de profiter des différentes activités de divertissement proposées sur le site.

La volonté de construire ce lieu de vie répond à plusieurs objectifs :

- **Développer les synergies avec le projet du Grand Stade** : notre candidature souhaite capter les visiteurs et spectateurs dans l'enceinte même ou autour du stade, les pousser à venir et à se rapprocher au plus près de cette enceinte les jours de matchs et en dehors, et les amener à consommer sur place autour de cette infrastructure.
- **Etre en résonance avec les valeurs du rugby** : un site dont l'image colle aux valeurs de la Fédération Française de Rugby en termes de solidarité, d'échange, de partage, de convivialité, de fête...
- **Répondre à une demande et à un besoin des populations** : au-delà de la Fédération Française de Rugby, notre candidature n'oublie pas non plus les populations qui composent son territoire. Fort de sa dualité entre culture d'excellence et culture populaire, le projet vise à améliorer le cadre de vie et le quotidien des habitants de son territoire, mais plus largement de l'ensemble de son bassin de vie qui représente près de 500 000 habitants. Par ailleurs, la demande est en adéquation avec ce type d'activités, entre une population jeune – près de la moitié des habitants ont moins de 30 ans – un taux d'activité supérieur à la moyenne francilienne et nationale – le taux d'activité global est de 63.2 % , 74.4% pour les 20-59 ans – et la présence de l'université et de ses 15 000 étudiants.
- **Résoudre un déficit d'offre sur le territoire** : comme le diagnostic l'a établi, le territoire ne dispose pas d'une offre particulièrement développée autour des loisirs et du divertissement, laissant la place à de nouveaux entrants souhaitant s'implanter sur le site et profiter de la polarisation de ces activités.



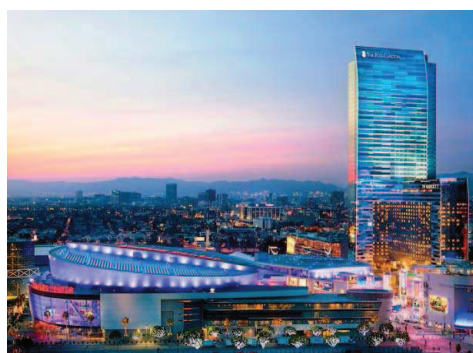
... se veut innovant et ambitieux pour créer une véritable destination

Le niveau d'ambition du territoire sur ce projet est particulièrement élevé. Ce village des loisirs n'est pas perçu par notre candidature comme la multiplication d'activités de loisirs, mais comme un **véritable projet d'ensemble visant à créer une véritable destination en Essonne et en Ile-de-France**, et bénéficier des impacts économiques et touristiques associés à ce nouveau lieu attractif.

C'est pourquoi, l'objectif de notre candidature est **d'adosser un autre vecteur d'attraction** au-delà du Grand Stade – projet en cours de discussion avec certains partenaires – et qui vise à faire vivre le site au-delà des jours d'événements. Cela pourrait prendre **par exemple la forme de parc d'attraction ou parc thématique** orienté vers les loisirs et le divertissement pour les familles.

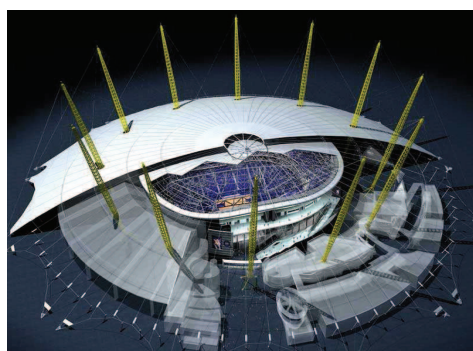
Dans ce cadre, **les modèles poursuivis** par notre candidature sont tout aussi ambitieux. Si ces derniers ne sont à ce stade que des modèles, ils **fixent l'ambition portée par notre candidature** qui devra, en lien avec la Fédération Française de Rugby et ses partenaires, préciser ce cadre en vue de **favoriser les synergies entre le Grand Stade et les autres activités génératrices de trafic et de flux** proposées sur le site : loisirs divertissement, hôtellerie, restauration, commerce, bien-être...

Les modèles fixant l'ambition de notre candidature



← Staples Center - Los Angeles

Dallas Cowboys stadium - Dallas →



← O2 - London

Reliant Stadium - Houston →



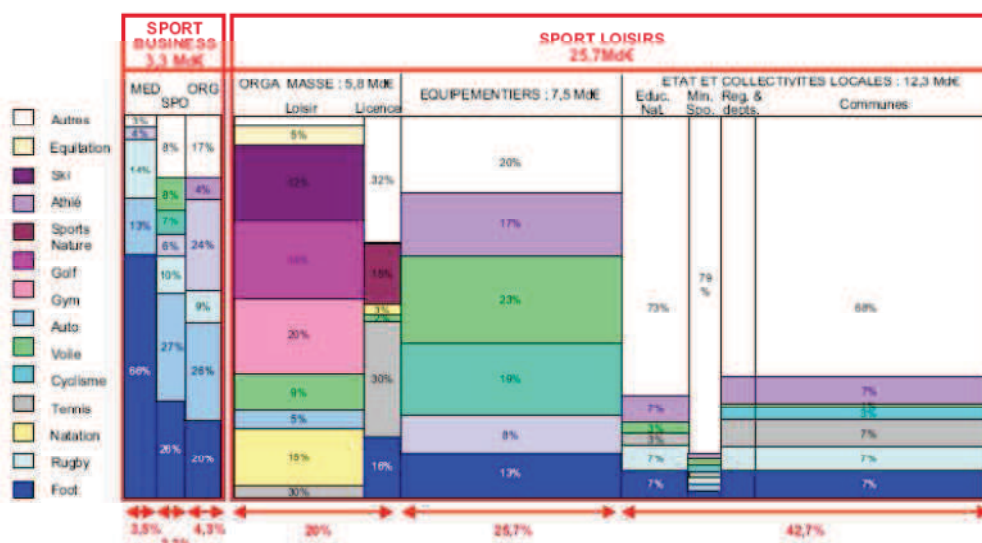


5. Le pôle d'excellence lié à l'économie du sport constitue le cœur d'un cluster...

Le sport constitue un secteur particulier dans le monde, et plus particulièrement en France :

- **Le sport est une économie** représentant une dépense de plus de 30 milliards d'euros en France (soit 1,9% du PIB) , un marché national de près de 10 Md€, en croissance continue (près de 5% par an depuis 1995 ; le chiffre d'affaires du commerce d'articles de sport à même doublé en 10 ans) et qui vise à se développer encore d'avantage dans les prochaines années. Il génère également près de 300 000 emplois auxquels se rajoutent tous les bénévoles dans les clubs locaux.
- **Un outil marketing pour les entreprises** : ces dernières dépensent près de 3% de leur budget marketing dans le sponsoring sportif auprès de clubs ou athlètes
- ... mais également **un vecteur de lien social, un mode de vie...** qui a des impacts sur l'ensemble des politiques publiques nationales et locales, telles que l'éducation, l'insertion, la santé...

La dépense sportive en France (en Md d'euros)



Pourtant, il s'agit **l'une des seules filières** – notamment parmi les filières de l'économie créative et récréative qui figurent parmi les filières d'avenir, car en croissance en France – **qui n'est pas aujourd'hui structurée**. L'ensemble des acteurs intégrés au sein de cette filière sont unanimes sur le sujet, à commencer par les acteurs du mouvement sportif, et **souhaitent voir émerger un cluster en Ile-de-France, en vue de favoriser l'innovation et valoriser les savoirs et savoir-faire de cette filière**. Ce cluster pourrait comprendre, comme l'indique le CNOSF, « les sièges des fédérations et du CNOSF, une université, des laboratoires de recherche, des entreprises innovantes du secteur, etc.... complété par des équipements sportifs temporaires ou pérennes, ce projet ambitieux et structurant pour le sport français pourrait servir de base à une prochaine candidature à des Jeux Olympiques d'été ».



... qui permet de structurer la filière et de répondre à une logique d'excellence du territoire

Ce pôle d'excellence au service de l'économie du sport tel qu'imaginé par notre candidature, positionnera le territoire sur le devant de la scène nationale et mondiale, et permettra de **rassembler en un même lieu l'ensemble des acteurs et des métiers du sport** en vue de favoriser l'innovation et la création de valeur ajoutée.

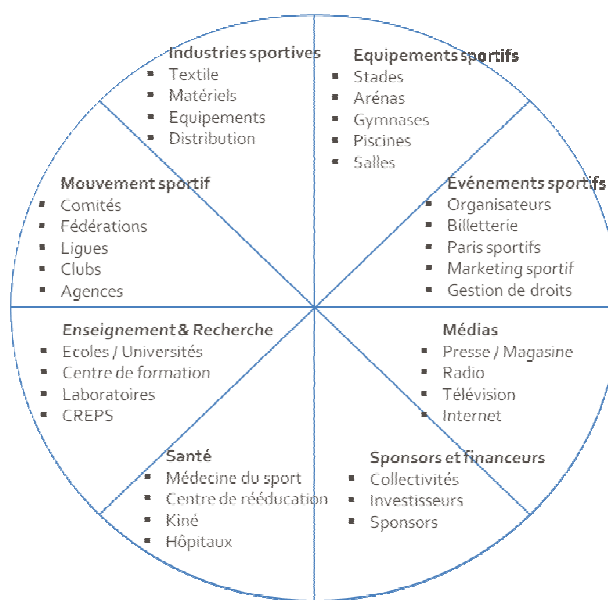
Concrètement, il permettra **l'amélioration des performances sportives** au travers du développement des meilleures pratiques sportives, des conditions de développement, et des équipements associés (amélioration du design, des matières ...).

Si ce pôle d'excellence se veut être **le cœur d'un cluster** en lien avec les autres territoires, ses missions et activités permettront :

- **A court terme via l'accueil de sièges, de bureaux, d'activités, de centre de R&D...** de développer leurs activités liées au sport sur le site et/ou développer leurs concepts commerciaux, de recherche et développement ou d'innovation et d'améliorer la visibilité de leur structure dans une logique « business » et développer leur notoriété grâce à la promotion de leur savoir-faire ;
- **A plus long terme dans une logique de synergies entre les acteurs...** de structurer la filière et mettre en réseau les acteurs, de renforcer les collaborations et les mutualisations, notamment pour développer des innovations, d'aligner les compétences attendues (formations initiales et continues) aux besoins des acteurs et d'améliorer la performance des acteurs (qualité, process, méthodes, TIC...).

Ainsi, **le site proposé par notre candidature est idéal pour développer ce pôle d'excellence** au regard : de l'espace permettant l'accueil des structures et le développement du pôle (sachant que le site est adossé aux 300 ha du Val d'Orge) ; des équipements sportifs et des infrastructures existantes sur lesquels s'appuyer (le Grand Stade, le stade Bobin, la patinoire, les quatre piscines ou 17 gymnases de l'agglomération) ; des structures de formation, de l'enseignement supérieur et des centres de recherche mobilisées sur la thématique du sport (le STAPS, le CFA métier du Sport, le pôle départemental de médecine du sport et 3 laboratoires seront installés sur le site) ; l'intérêt marqué à la fois par des fédérations sportives et des entreprises pour s'inscrire dans ce projet (voir les manifestations d'intérêt). **Il a ainsi une utilité pour le territoire – en le positionnant sur l'excellence – et pour la Fédération Française de Rugby – en contribuant à l'intérêt général du territoire dans lequel elle s'implanterait.**

Les acteurs et les métiers de l'économie du sport





6. Les retours des partenaires potentiels rencontrés ont été très positifs...

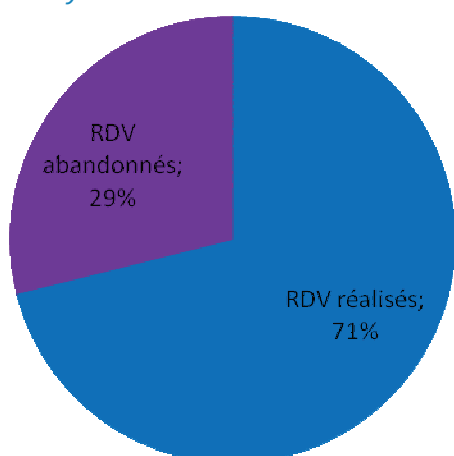
La **démarche retenue** pour concrétiser notre projet de développement économique et d'aménagement **est originale et innovante**. Plutôt qu'une multiplication des contacts avec des partenaires de tout type afin de soutenir le projet, notre candidature a entrepris **une démarche sérieuse à partir d'entretiens ciblés auprès d'un nombre d'entreprises et de structures limitées**.

A l'issue d'un premier travail visant à sélectionner les entreprises – pour assurer **la représentation des différents métiers** (promoteurs, investisseurs, constructeurs, utilisateurs finaux...) **et des différentes activités pressenties sur le site** (hôtellerie, restauration, commerce, loisir, divertissement, sport...), des entretiens de haut niveau principalement avec les Présidents ou Directeurs Généraux ont été réalisés afin de :

- **Leur présenter le projet de notre candidature**, et plus précisément notre projet de développement économique autour du Grand Stade sur nos deux piliers : le village populaire, convivial et familial tourné vers les sports, les loisirs et la nature et le pôle d'excellence lié à l'économie du sport ;
- **Susciter leur intérêt** afin qu'ils investissent et/ou se développent dans le projet présenté, en prenant en compte leurs remarques et leurs besoins en amont dans une logique de co-construction et non de projet figé ;
- **Identifier les prochaines étapes** de travail et la formalisation de leurs manifestations d'intérêts.

A l'issue de ces entretiens, les approches retenues par les acteurs rencontrés ont été multiples : certains ont envisagé **tout de suite un investissement** sur le site ; d'autres se sont structurés en interne dans le cadre de « **groupe projet** » afin de **recenser leurs besoins et leurs attentes** ; d'autres enfin ont conduit des **études de marché préliminaires** afin d'affiner leur **positionnement potentiel** et le type de projets à envisager.

Synthèse des entretiens ciblés



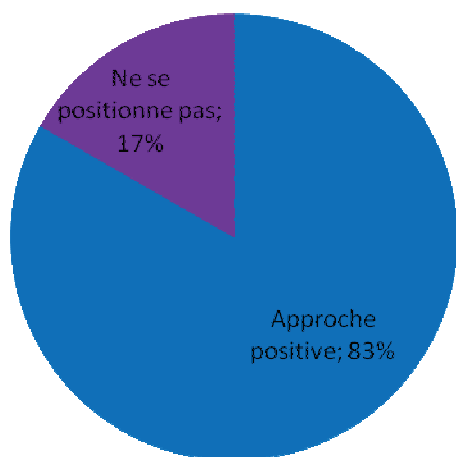
Parmi les 76 entretiens ciblés, plus d'une cinquantaine d'entre eux ont été réalisés. Les autres entretiens ont été abandonnés :

- Soit parce que la thématique était déjà couverte par l'une des entreprises préalablement rencontrées et suffisantes à ce stade du projet ;
- Soit parce que l'analyse et le travail réalisé en amont nous indiquait que le projet ne s'intégrait pas dans la stratégie du partenaire potentiel.



... puisque la majorité d'entre eux se projette sur le site, ou envisage d'investir dans le projet

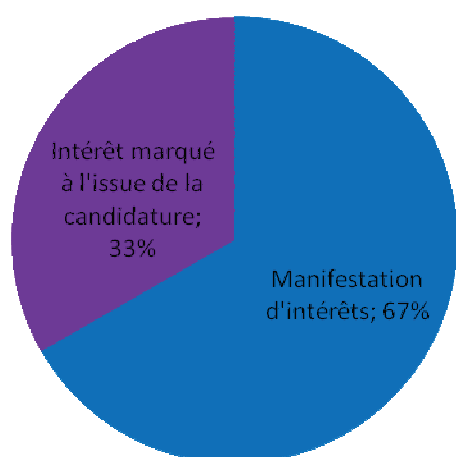
Retour sur les entretiens réalisés



L'accueil de notre projet de développement économique a globalement été très positif. **Plus de 80% des partenaires potentiels nous ont indiqué qu'il serait prêt à investir ou à s'intégrer dans le projet de développement.** En tout état de cause, aucun des prospects rencontrés ne s'est manifesté contre l'intérêt, l'opportunité ou la faisabilité de notre projet.

A l'issue des entretiens, près de 2/3 d'entre eux ont souhaité manifester leur volonté d'investir ou de s'engager dans le projet :

Retour sur les manifestations d'intérêt



- **Des promoteurs**, tels que les leaders Unibail-Rodamco, Altarea, Idec ou la Sociétés des Centres Commerciaux ;
- **Des constructeurs** tels que Bouygues Construction ou Vinci Construction, qui sont pourtant parties prenantes au consortium du Stade de France ;
- **Des entreprises liées aux loisirs et au divertissement** : l'UCPA, Playmobil, Toys'R'us, Waves in City, Laser Quest ;
- **Des grands groupes de l'hôtellerie** (Groupe Lucien Barrière) **ou de la restauration** (Groupe Flo) ;

- **Des fédérations et acteurs du mouvement sportif** : athlétisme, judo, volley-ball, natation, basket-ball, escrime, tir à l'arc, football américain, rugby à XIII, hockey-sur-glace, squash, fitness, l'INSEP... ;
- **Des structures d'enseignement supérieur et de recherche** : le STAPS et le CFA métier du sport d'Evry, 3 laboratoires de recherche sur le sport, le pôle départemental de médecine du sport... ;
- **Des entreprises liées à l'économie du sport** dans la distribution (Décathlon), le textile (Adidas, Puma), le matériel (Tarkett Sport / FieldTurf), les médias (Lagardère, Orange), les paris sportifs (PMU), les centres de remise en forme (Vit'Halles)... ;



7. Le rythme de consommation envisagé sur le site est mécanique et réaliste...

L'offre foncière est dynamique sur le territoire d'Evry Centre Essonne au regard des parcs d'activités existants ou en projets.

Parcs d'activités

- | | |
|--|---|
| 1// Bois Briard (1,1 hectare cessible) | 12// Léonard de Vinci (35 hectares cessibles) |
| 2// Bois Chaland | 13// Les Malines |
| 3// Bois de l'Épine (18,7 hectares cessibles) | 14// La Marinière (1,5 hectare à moyen terme) |
| 4// Bois Sauvage / Bois Guillaume | 15// Les Meulrières (4,6 hectares cessibles) |
| 5// Centre Urbain (32 083 m² SHON à moyen terme) | 16// L'Orme Pomponne |
| 6// Les Aunettes (6 044 m² de SHON immédiatement cessibles et 3 518 m² SHON à moyen terme) | 17// La Petite Montagne |
| 7// Les Bordes (0,53 hectare cessible) | 18// La Petite Nacelle |
| 8// Les Brateaux | 19// La Remise |
| 9// Le Clos aux Pois | 20// Les Rives de Seine |
| 10// L'Églantier | 21// Saint-Guénault |
| 11// La Grande Brèche | 22// SNECMA-Genopole® |
| | 23// Les Terres Saint-Lazare |

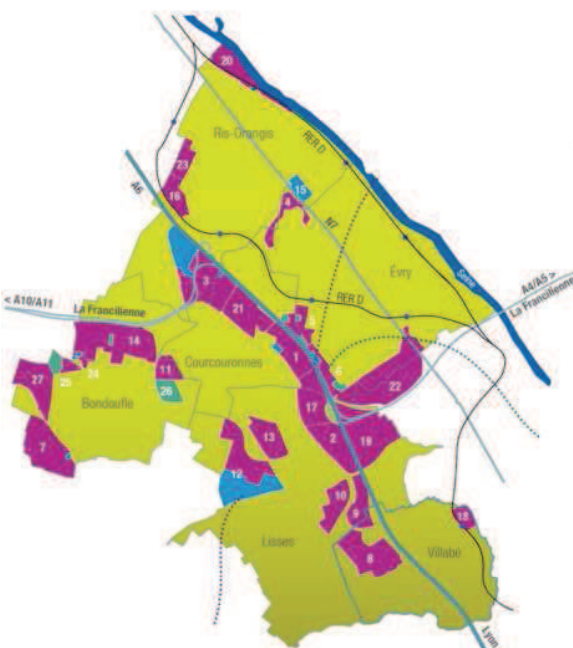
Lotissements d'activités

- 24// Les Petits Bois (1,7 hectare cessible)
25// Le Grand Noyer (0,41 hectare cessible à long terme)

Parcs d'activités en projets

- 26// Bois Bailleul Nord (13 hectares disponibles à moyen terme)
27// Les Portes de Bondoufle (6 hectares disponibles à long terme)

L'offre foncière du territoire d'Evry Centre Essonne



Cependant, si le développement de l'offre foncière est dynamique, il est nécessaire de l'analyser en prenant en compte plus spécifiquement le marché du foncier économique - qui se développe à un rythme soutenu - et de l'appréhender en prenant en considération la concurrence et les projets au-delà du territoire de l'agglomération d'Evry Centre Essonne. Au regard de cette analyse, **il ressort un 'trend' de consommation de foncier économique sur l'agglomération qui se situe autour de 6,5 ha net / an**. La concurrence sur ce type de foncier n'est pas très intensive vis à vis du site hippodrome et des terrains LU, du fait de leur très forte visibilité, de leur accessibilité exceptionnelle, ou de leur qualité intrinsèque.

Type	Territoire	Demande			Demande
		Existant	Stock disponible	Projets nouveaux	Rythme de conso.
Foncier tertiaire	CAECE	940 ha + 70 000 m²	43 ha	133 ha - hippodrome	4,7 ha
	Seine Orge	2 000 ha	84 ha	NA	32 ha
	Département	4 200ha	800 ha	296 ha	51 ha
Commerce	CAECE				2 ha



... au regard du **rythme de consommation actuel** sur le territoire de l'agglomération

Sur le rythme annuel de consommation du foncier sur le territoire de l'agglomération (6,5 ha), **une partie de cette consommation, l'équivalent de 3ha, sera captée par d'autres sites économiques** sur le territoire de l'agglomération ou concernera des activités non souhaitées sur le site de notre projet (activités de logistique, usines...)

Avec ce taux de captation du foncier économique de 55% sur le site (soit 3,5 ha restant), plusieurs facteurs d'accélération de consommation du foncier sont à envisager :

- **La priorisation du développement foncier** : un site prioritaire de développement, une orientation des projets vers le site de l'hippodrome, une politique prix raisonnable permettant d'attirer les investisseurs (prime à l'entrée), une élasticité prix et de profit marginal intéressante pour les investisseurs...
- **Une politique commerciale offensive** : une identité pour le site, permettant d'attirer de nouveaux investisseurs – utilisateurs, une politique de commercialisation offensive, tirant parti des avantages concurrentiels du site en termes de desserte et de visibilité, des prestations en adéquation avec la marque développée : qualité des aménagements, identité visuelle, politique de commercialisation, services proposés sur la zone : RIE, guichet pour les entreprises, ...
- **Un effet lié aux transports** : une augmentation du trafic sur la zone, avec une station en entrée de site, un attrait renforcé notamment pour les activités tertiaire et commerces, en corolaire, une augmentation de l'attrait pour les investisseurs (potentiel de relocation sécurisé, impact à la hausse sur les valeurs locatives)
- **Un effet stade** : nouveaux besoins à servir (restauration, commerces, hébergement), attractivité vis-à-vis de certains investisseurs – utilisateurs liés à l'image du stade et à la qualité des aménagements (une signature haut de gamme), en corollaire, une augmentation prévisible des valeurs locatives (un attrait renforcé dans un optique d'investissement immobilier)

Par conséquent, **le rythme de consommation envisagé est de 7,5 ha aménagés par an sur les trois premières années, puis de 4,5 ha ensuite**. Nous pouvons en déduire ensuite que **15 ha seront aménagés et construits en 2017** et que **l'aménagement complet se fera sur une période de 15 ans**.

Retour d'expérience sur le développement autour des Stades

L'existence d'un stade permet d'accélérer le rythme de consommation du foncier (économique, commerce, loisirs, hôtellerie, restauration...) avec un effet de levier de 2 à 3. C'est le cas à la fois pour les stades ou Arenas en France (Stade de France, Palais Omnisport Paris Bercy) et pour les stades modernes conçus comme des lieux de vie aux Etats-Unis.



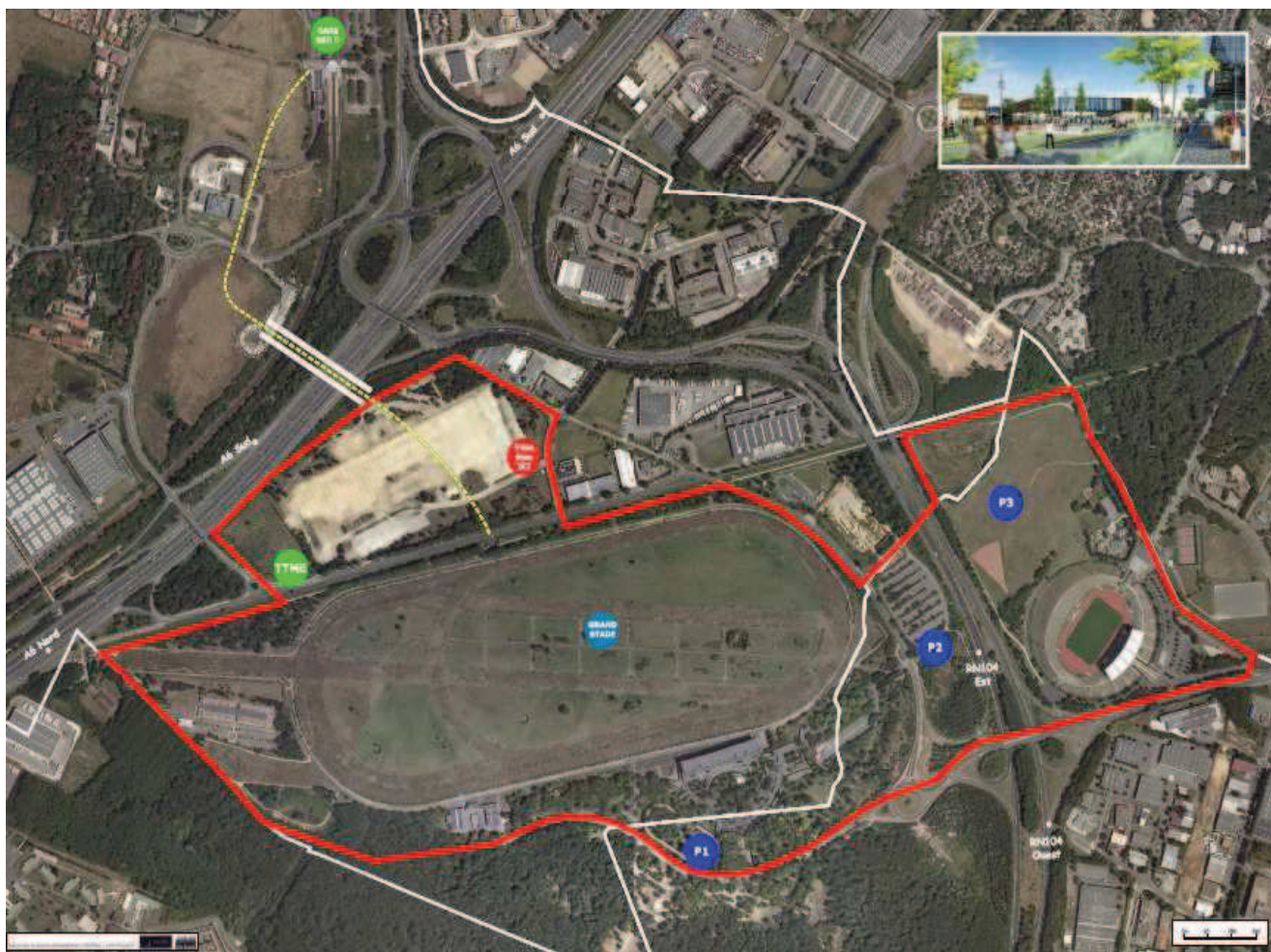
8. Le projet d'aménagement se veut être un projet « sur-mesure »...

Photos aériennes du site de notre candidature



Le site est **inscrit au sein d'un pôle urbain** sur le périmètre de l'ancienne « Ville Nouvelle », poumon économique du Centre Essonne...

... et dispose d'un lieu préservé pour **un projet d'exception à co-construire** avec la Fédération Française de Rugby, en développant les synergies avec le projet **de Grand Stade**, et d'autres partenaires qui pourraient **créer une attractivité supplémentaire**.





... à co-construire avec la Fédération Française de Rugby et ses partenaires

Avec ses 133 hectares, dont près de la moitié aménageable et associée au projet de développement économique autour du Grand Stade (60-70 hectares), le site apparaît comme l'emplacement idéal pour accueillir dans les meilleures conditions de confort et de sécurité un projet d'une telle envergure.

Posé comme un trait d'union entre la ville - les pôles urbains du territoire - **et la nature** - le bois de Saint-Eutrope et sa liaison verte jusqu'à la forêt de Sénart - il constitue un superbe écrin pour le futur jardin du rugby français.

Si le Grand Stade de la Fédération Française de Rugby se veut être à la fois l'une des enceintes sportives les plus modernes au monde et un véritable bijou d'architecture, **l'aménagement du site autour de cette enceinte se veut tout aussi innovant, remarquable et unique.**

C'est pourquoi le projet d'aménagement, au regard de l'espace existant et de la philosophie qui guide notre candidature, se veut **être une réponse « sur-mesure » à co-construire avec la Fédération Française de Rugby** en fonction de l'emplacement exact du Grand Stade mais aussi de ses attentes et besoins autour de ce Grand Stade, **mais également avec des partenaires**, à la fois de la Fédération Française de Rugby et à la fois ceux ayant manifesté un intérêt dans le cadre de la dernière phase de notre candidature.

Si le site ne souffre d'aucune contrainte quant aux aménagements nécessaires au stade, plusieurs principes guident notre projet :

- **Faciliter l'accès au Grand Stade** en faisant de ce dernier un élément central et visible dans le projet d'aménagement, facilement accessible au travers des grandes voies de circulation (accès depuis la passerelle, promenade sur l'aqueduc, chemin central...);
- **Assurer la convivialité des lieux en créant un « village »**, concept ambitieux et visionnaire développé au travers du geste architectural et de l'aménagement du site (création de vraies rues, de places conviviales, de bâtiments plus ou moins denses...);
- **Valoriser les lieux les plus rentables** via des activités de divertissement, de commerces...;
- **Respecter les lieux** en favorisant un projet urbain plus ou moins dense en fonction de la proximité de la forêt selon les principes de durabilité de notre candidature.

Principes d'accès et de circulation





9. La création d'une ZAC permettra de maîtriser le projet et la programmation

Dans le cadre de notre candidature, plusieurs scénarii de montage ont été posés. **Le choix du Grand Stade intégré au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté a été retenu.** Le principe de lancement et de création de cette ZAC a fait l'objet d'une délibération auprès des villes de Ris-Orangis et de Bondoufle, et de la Communauté d'Agglomération d'Evry Centre Essonne.

La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnelle, qui permet aux collectivités de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les vendre ultérieurement à des utilisateurs publics et privés (art. L311-1 du Code de l'urbanisme). **Elle leur permet d'exprimer leur volonté politique en définissant l'ensemble des éléments techniques et financiers de la future urbanisation** (réseaux, équipements publics, vocation spécifique de chaque zone, formes urbaines, aspects extérieurs, délai de réalisation...).

Par conséquent, dans la mesure où il s'agit d'une procédure d'initiative et de compétence intercommunale qui permet un contrôle complet de la collectivité sur les choix d'aménagement, **la ZAC présente de nombreux avantages :**

- **Un outil de mise en valeur volontariste des opérations** prévues au projet de l'agglomération ;
- **Une définition « complète » de l'aménagement et de l'occupation de la zone.** Le respect des choix d'aménagement et d'occupation est renforcé par la présence d'un urbanisme coordinateur de la ZAC et par la signature d'un cahier des charges, contresigné par la collectivité et tout futur acquéreur qui encadre ainsi l'utilisation de chaque lot ;
- **Une mise en œuvre d'un programme d'aménagement (voirie et réseaux) ;**
- Une mise en œuvre potentielle d'un programme des équipements publics nécessaires aux futurs occupants approuvé par l'autorité publique, du droit de préemption et du droit d'expropriation possible.

Dans ce cadre, Evry Centre Essonne :

- **Fera appel à un aménageur public via une mise en concurrence.** Cela pourrait être tout aussi bien l'aménageur du territoire qui a participé à l'aménagement de la Ville Nouvelle jusqu'à maintenant, ou un outil spécifique et innovant qui serait créé spécialement pour ce projet ;
- **Invite la Fédération Française de Rugby à participer au projet d'aménagement** au travers d'un Comité de Pilotage Stratégique (voir dossier gouvernance).



10. Le projet proposé est *in fine* créateur de valeur, d'un point de vue économique et social...

Le projet, tel que défini et proposé par notre candidature, est **un projet créateur de richesses grâce aux impacts directs et indirects générés par le Grand Stade.**

En effet, tel que présenté par la Fédération Française de Rugby dans son étude sur l'évaluation préalable des impacts et retombées pour le territoire du projet de stade, « **le projet de stade de la FFR constitue une opportunité unique de développement pour le territoire sur lequel il s'implantera.** Ce projet d'investissement privé à hauteur de 600 millions d'euros va générer immédiatement et à moyen terme d'importantes retombées économiques pour le territoire d'accueil, à l'échelle du futur quartier du stade, des communes concernées et de la métropole francilienne, tant en matière d'emplois que de création de richesses ». Au-delà des impacts indirects en termes d'attractivités et d'image, les résultats de cette évaluation étaient les suivants :

Impacts	Indicateurs	Evaluation
Emplois	ETP permanents	120 ETP
	ETP temporaires	1 450 ETP
	ETP intermittents	150 ETP (1 800 emplois intermittents)
Création de richesses	PIB net additionnel	Env. 27 millions d'euros
	Retombées commerciales et touristiques	Env. 25 millions d'euros

Mais au-delà du Grand Stade, **le projet de développement économique proposé par notre candidature est un projet créateur de valeur ajoutée pour le territoire, en termes d'emplois, de richesse...** Les 3 approches pour évaluer les impacts indirects associés au stade aboutissent sensiblement aux mêmes résultats :

Approche empirique	Approche comparative	Approche analytique
• Près de 1 Md€ sur 10 ans d'effets indirects et induits associés à un stade ou un événement sportif nécessitant un investissement de 600 M€ • Soit environ 100 M€ par an de retombées sur le territoire	• 1 000 à 1 500 emplois liés à la construction du stade • 1 000 à 1 500 emplois associés à la gestion du stade (stadier...) • 50 M€ à 120 M€ par an d'accroissement du PIB pour un territoire donné	En fonctionnement plein : • 6 000 à 8 000 emplois liés au site • 80 M€ à 110 M€ d'accroissement par an du PIB territorial



... et source de retombées fiscales importantes pour les collectivités

Les collectivités locales seront appelées à financer les investissements nécessaires pour permettre le bon fonctionnement du site. Toutefois, grâce aux retombées fiscales, elles bénéficieront d'un **retour sur investissement** qui dépendra essentiellement du rythme de commercialisation.

Selon les analyses d'un cabinet spécialisé en finances locales, **il est possible d'estimer ces retombées fiscales à :**

<i>Produits fiscaux</i>	<i>2017</i>	<i>2027</i>
Produits taxes foncières Ris	727 k€	2 527 k€
Produits taxes sur les spectacles	1 700 k€	1 700 k€
Produits fiscaux CAECE	1 300 k€	4 600 k€
Produits fiscaux CG Essonne	740 k€	3 400 k€
Produits fiscaux CR Ile-de-France	230 k€	1 000 k€
<i>Total</i>	4 697 k€	13 227 k€

Ainsi, les retombées fiscales sont évaluées à 4,7 millions d'euros dès la première année et à 13,2 millions d'euros en rythme de croisière.

En outre, les collectivités bénéficieront de la fiscalité de l'aménagement – 7 M€ pour le Département et 3 M€ pour la Région - et de celle sur les droits de mutation (non évalué).



Sommaire des annexes

Développement & Aménagement

- Annexe 32 :** Intention de programme de l'opération commerciale autour du stade portée par la FFR
- Annexe 33 :** Intention du projet du pôle d'excellence lié à l'économie du sport
- Annexe 34 :** Délibération du Conseil Communautaire de la CAECE sur la déclaration d'intérêt communautaire de la ZAC
- Annexe 35 :** Délibération du Conseil Municipal de Ris-Orangis sur la déclaration d'intérêt communautaire de la ZAC
- Annexe 36 :** Délibération du Conseil Municipal de Bondoufle sur la déclaration d'intérêt communautaire de la ZAC
- Annexe 37 :** Intention du Programme Global de la ZAC
- Annexe 38 :** Projet de plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- Annexe 39 :** Bilan financier prévisionnel de la ZAC
- Annexe 40 :** Liste des équipements publics envisagés dans la ZAC avec chiffrage
- Annexe 41 :** Schéma de principe des aménagements et de la programmation du périmètre d'aménagement
- Annexe 42 :** Book de l'ensemble des plans et perspectives au format A3
- Annexe 43 :** Manifestations d'intérêt d'investisseurs et description des programmes envisagés
- Annexe 44 :** Impacts directs et indirects générés par le projet de développement
-

LE RUGBY A
DE L'AVENIR

EVRY CENTRE ESSONNE / RIS-ORANGIS
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Dossier de candidature :
Aménagement &
Développement

Annexe 32 – Projet de pôle d'Excellence et d'Innovation des acteurs du développement du sport et de son économie.



Site candidat Grand Stade FFR



La filière sportive est un secteur non structuré en pleine croissance...

Elément clé d'une stratégie de développement territoriale, l'économie est au cœur de l'ambition portée pour le site du Grand Stade de la FFR. L'économie ciblée est celle du sport ; pour autant, le secteur et les valeurs du sport vont bien au-delà du seul aspect économique et s'inscrivent à travers ses acteurs et ses valeurs parfaitement dans un projet d'aménagement social, économique et écologique.

Aussi, la stratégie portée par l'Agglomération est double et consiste à favoriser le développement d'une filière sportive dans sa dimension économique, mais également dans ses autres dimensions telles que la santé, l'éducation... pour en faire un véritable relais de croissance adapté aux besoins du territoire et de sa population et d'apporter au projet un caractère d'intérêt général accru, en cela il contribue au développement de la filière sportive tant dans ses aspects socio-économiques qu'en direction des acteurs du sport, fédérations, universités, collectivités etc.

L'économie du sport : un poids lourd, une valeur certaine et pérenne à dynamiser .

L'économie du sport représente environ **35 milliards d'euros en 2009**. Avec 1,9 % du PIB Français en 2009, son poids est équivalent à des secteurs comme celui de l'agriculture ou l'énergie, et est 3 fois plus important que celui de l'automobile.

La majeure partie est liée aux **dépenses publiques**. A elles seules, les dépenses des collectivités territoriales représentent 10,8 milliards d'euros alors que les dépenses de l'Etat s'élèvent à 4,3 milliards d'euros. Il est à noter que sur la dernière décennie la dépense sportive des entreprises a quasiment doublé pour atteindre 3,3 milliards d'euros en 2009.

L'autre partie est assurée par la **consommation des ménages en biens et services sportifs**. Elle représentait 16,5 milliards d'euros en 2009 dont 4 milliards pour les vêtements et chaussures, 6,5 milliards pour le matériel et 6 milliards pour les services.

Malgré ces chiffres et un marché national des articles de sports de plus de 10 milliards d'euros (il a doublé en 10 ans) il n'existe pas de développement véritablement structuré des activités sportives en Ile- de-France sous cet aspect économique.

Ainsi, la combinaison de l'existence d'un marché et l'absence d'un pôle structuré en France et plus spécifiquement en Ile de France autorise la candidature et plus particulièrement le territoire à se saisir de cette opportunité de être le cœur de ce cluster sport..

Cependant, l'expérience, ici vécue très concrètement avec Génopole, montre qu'il est indispensable de posséder un élément de cristallisation pour faire émerger localement une filière d'excellence.

Le Grand Stade de la FFR constitue ce point d'ancrage pour élaborer et construire un nouveau pôle de développement économique centré sur le sport, complémentaire de Génopole, créateur de richesse et d'emploi pour un très large bassin de vie.



... qui dépasse les seuls aspects économiques

Une filière qui porte un développement plus vaste

L'ambition sur laquelle repose la volonté de créer un pôle d'excellence sportive va au-delà des critères économiques. Elle répond directement à des enjeux clés pour le territoire au niveau du développement sportif, humain, de l'emploi et de l'utilité sociale.

Les activités sportives sont un vecteur d'emplois important. Ainsi **en 2009 le secteur sportif comptait environ 220 000 emplois** contre 210 000 en 2008 soit une progression proche de 4 %. Les emplois identifiés comme liés au sport comptent 115 500 salariés (gestion d'installations sportives, clubs ...) auxquels s'ajoutent 57 000 emplois de ce type dans les collectivités locales et 43 000 enseignants.

Par ailleurs, l'une des spécificités du sport est qu'elle repose sur de nombreux bénévoles dans les clubs, qui favorisent la pratique de leur sport, et répondent ainsi à des objectifs de politique publique telle que l'insertion des jeunes, etc.

Pour leur part, les activités liées à la fabrication et le commerce d'habillement et de matériels sportifs ainsi que les services totalisent 66 000 emplois en 2009.

Cet aspect est déterminant pour un territoire qui fait de la création d'emplois sa priorité.

L'arrivée du Pôle d'excellence sportive sera directement un facteur d'amélioration de l'insertion professionnelle fort dans la mesure où :

- **Il proposera des emplois diversifiés**
- **Il est en lui-même un outil d'enseignement et de formation.**
- **Il contribuera à faire émerger une dynamique « territoire – acteurs du sport » au service du développement du sport**

Le sport est un outil créateur de valeurs sociales au sens où il porte naturellement en lui les valeurs de respect, de tolérance, d'effort. L'ambition qui sous-tend le projet intègre ses valeurs et va au-delà. Le Pôle d'excellence sportive va véhiculer ses valeurs fortes et simultanément, il sera un outil concret, en capacité par les prestations qu'il va offrir, d'améliorer les services proposés à la population locale et outre, à l'échelle nationale et internationale.



Un manque constaté et partagé de la structuration de la filière...

Malgré le poids que représentent les événements sportifs et les activités économiques liées à la filière sport celle-ci n'est pas organisée, structurée à l'échelle nationale et encore moins à l'échelle de l'Ile-de-France.

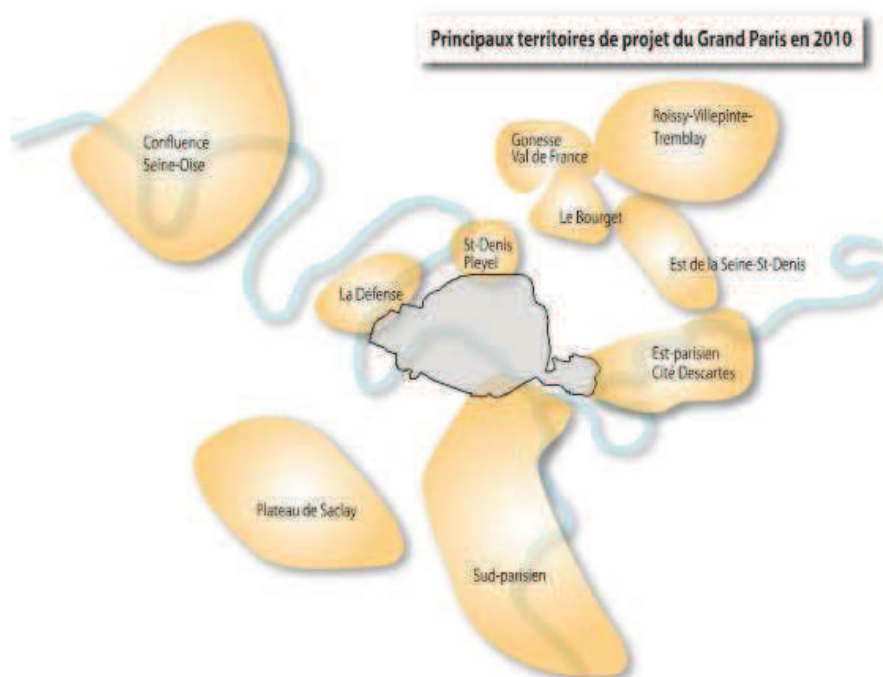
De manière plus prospective et stratégique, l'ambition de faire du sport un vecteur d'innovation et de croissance apparaît comme le grand absent des dynamiques économiques et territoriales impulsées par le Grand Paris.

L'absence de cluster sport en Ile de France

Depuis 10 ou 15 ans, les pouvoirs publics ont largement favorisé la création de multiples types d'organisations favorisant le développement économique à travers des relations entre les entreprises, la recherche, l'enseignement supérieur et les territoires. Ces actions se sont traduites par la création de pôles de compétitivité, de grappes d'entreprises ou encore de clusters régionaux.

L'Ile de France est tout particulièrement bien représentée dans cette démarche avec **notamment la présence de 7 pôles de compétitivités mondiaux sans que pour autant il n'y ait de clusters dédiés au sport ou que l'un des 10 territoires de projet du Grand Paris ne lui soit consacré.**

Carte des principaux territoires de projet du Grand Paris





... en France et plus particulièrement en Ile-de-France ...

Le site de notre candidature souhaitant accueillir le Grand Stade de la FFR s'annonce idéal pour accueillir également ce cluster sport

L'absence de cluster dédié au sport en Ile de France est soulignée et déplorée dans une étude consacrée aux équipements sportifs structurants du Grand Paris (daté de juillet 2011 pour les Ministères des Sports et de la Ville).

Les auteurs de l'étude confirment tout l'intérêt de la notion de cluster pour aborder la prochaine étape du développement et de la structuration d'une filière économique sport en Ile de France.

Ils envisagent 3 territoires potentiels pour accueillir le futur cluster sans toutefois que les candidats envisagés ne remplissent les conditions pour émerger à court terme.

- **Saclay / Val de Seine** a comme principal intérêt pour le développement d'un cluster la dimension académique centrée sur la formation avec l'UFR Staps de l'université Paris 11 complété par un potentiel de recherche.
En revanche, ce territoire souffre de l'absence d'une part, d'une réelle dimension sportive par la présence d'un équipement structurant par exemple et, d'autre part, d'une dimension économique significative.
- **Cergy** bénéficie de la présence de l'ESSEC qui associe sport et stratégie d'entreprises à la fois sous l'angle économie du sport et sous l'angle management à travers les proximités que peuvent avoir le monde du sport et celui de l'entreprise.
Il apparait toutefois que les aspects recherche et formation sont sous-dimensionnés pour aller vers une logique de cluster.
- **Marne la Vallée** bénéficie de la proximité de l'INSEP. Cependant celui-ci ne peut pas faire émerger un cluster seul puisqu'il n'y a pas de possibilité, à cause d'absence de foncier disponible, de développer un pôle d'entreprises à proximité.
Une initiative dans le domaine du tourisme portée par l'Etat, des collectivités locales et Eurodisney existe mais là encore les auteurs du rapport concluent à la difficulté à aboutir à un véritable cluster en l'absence d'un noyau dur d'entreprises plus large et de liens avec l'INSEP.

Les auteurs de ce rapport concluent qu'**aucun de ces 3 territoires ne remplit les conditions nécessaires pour faire émerger un cluster sport à court terme en Ile de France.**

Les perspectives ouvertes par ce constat renforcent la légitimité et le projet de création d'un Pôle d'excellence sportive et montrent, si besoin, que le site possède un avantage concurrentiel et temporel vis-à-vis des autres territoires franciliens puisqu'il **remplit l'ensemble des conditions nécessaires à la constitution de ce cluster.**



... qui constitue pour autant une opportunité réelle à développer en faveur du projet du Grand Stade

Le pôle d'excellence sportive : un élément d'ancrage des politiques publiques au service du développement du territoire et du mouvement sportif en général et du sport en particulier. et le fléchage de financement

La création d'un pôle d'excellence sportive sur le site du Grand Stade de la FFR offre des possibilités stratégiques importantes pour le développement du territoire du Sud de l'Île de France dans le cadre du Grand Paris.

L'ambition affichée permet ainsi de s'inscrire dans un contexte plus large et, simultanément, de contribuer à une dynamique beaucoup plus large.

Le pôle d'excellence sportive prend tout d'abord une part active à la volonté affichée du Grand Paris de rééquilibrer l'offre d'équipements sportifs sur le territoire et ainsi doter le sud francilien qui présente aujourd'hui un déficit important. En cela il s'inscrit dans un cadre pro actif en faveur du développement du secteur sport à l'échelle francilienne.

Sur cette base, **le pôle d'excellence sportive constitue l'élément clé qui permettra au site du Grand Stade de constituer un candidat solide pour l'accueil de la Cité des Sports voulue par le mouvement sportif et par le comité national olympique et sportif français à travers l'étude qu'il vient de lancer à cette fin.**

En effet, à l'heure où le mouvement sportif réfléchit à un projet de Cité des Sports regroupant fédérations, formation, recherche, équipements sportifs mutualisés, fonctions supports dédiées, expertise médicale etc., le site de l'hippodrome et ses alentours offrent de nombreux atouts. L'ambition affichée est de les faire valoir à leur juste niveau. Le projet d'adosser au grand stade de la FFR un cluster dédié aux sports, outre son caractère d'intérêt général acquis, est une contribution active et volontaire du territoire de répondre aux attentes du mouvement sportif exprimées depuis un long moment et aujourd'hui traduit par le CNOSF à travers l'ouverture d'un chantier prospectif.

A plus long terme, **l'ambition d'une nouvelle candidature aux Jeux Olympiques d'été de la Capitale est probable.** Pour celle-ci les sites olympiques, les lieux d'hébergements, d'entraînements ou encore les moyens de transports doivent répondre à un cahier des charges précis.

Dans ce contexte, le pôle d'excellence sportive, le site du Grand Stade auquel s'ajoutent les disponibilités foncières de grandes dimensions libérées par la fermeture de la Base Aérienne 217 située dans un rayon de 5 kilomètres peuvent devenir des éléments importants pour augmenter les chances d'une candidature pour l'organisation de grands événements sportifs internationaux comme les Jeux Olympiques.

Ces 3 prolongements voulus pour le pôle d'excellence sportive que sont la stratégie du Grand Paris, la Cité des Sports et la candidature à de grands événements sportifs inscrivent le projet dans une ambition forte d'aménagement du territoire, le rendent visible et en font un élément fort pour les politiques publiques et le fléchage de financement.



Une analyse comparative a été réalisée...

Depuis plus de deux décennies la démarche cluster occupe le devant de la scène.

L'observation et les études montrent que loin de se faire naturellement les coopérations entre les acteurs ont besoin d'intermédiaires, d'organisation. C'est là la principale force du cluster : créer des relations, des réseaux entre des acteurs afin de permettre de structurer une filière, de lier le territoire aux acteurs, de se projeter à moyen et long terme dans des projets ou encore d'améliorer la visibilité de leurs membres.

La notion de cluster, sous ses différentes formes concrètes, reprend assez bien les éléments constitutifs du futur pôle d'excellence sportive.

L'objectif de la démarche engagée a été d'observer des clusters dédiés au sport et à partir de là d'esquisser quelques éléments pour amorcer une dynamique positive pour le futur pôle d'excellence sportive.

L'Australian Institute of Sport



**Orienté
entraînement**

Australian Institute of Sport pour la promotion du sport d'élite

Fédérations
Equipements sportifs,
services médicaux, accueil
des sportifs

L'institut a été créé par l'Etat Australien en 1981 à proximité de l'Université de Cambéra avec pour objectif le développement du sport de haut niveau. L'institut emploie 200 personnes et est doté d'un budget annuel de 25 millions d'euros. Il s'adresse pour l'essentiel aux athlètes professionnels et amateurs de haut niveau. Il est également ouvert aux scolaires et à des formations dans les différents domaines sportifs. Le point fort de l'institut est constitué par ses équipements sportifs qui lui donnent un avantage comparatif important. Ce point d'ancrage a permis de développer une offre intégrée, notamment en direction des fédérations, avec des services médicaux, une capacité hôtelière importante ainsi qu'une restauration avec une nutrition adaptée. A partir de ces éléments l'Institut développe une stratégie de marque en mettant en avant les athlètes qui ont fréquenté le centre de préparation. Nous n'avons pas identifié la présence d'activités économiques. On a ainsi un pôle qui concentre son activité sur la préparation sportive. Il se rapproche en cela d'autres structures de ce type à l'étranger ou encore de l'INSEP en France.



... afin de comparer les différents modèles de clusters dans le monde

Loughborough University



Orienté recherche

Loughborough pour le développement de l'innovation

Laboratoires de R&D et entreprises
Innovation Center / tests / transfert de techno.

Le campus universitaire de Loughborough est situé à 200 kilomètres environ de Londres. L'entraînement de sportifs de haut niveau avec des équipements sportifs de tout premier plan sont au cœur du cluster. Ainsi le campus accueille des sportifs anglais et internationaux pour la préparation des JO de Londres. Le parti a été pris de lier l'entraînement avec les activités économiques et plus particulièrement les stratégies d'innovation conduites par les leaders de l'équipement sportif comme Nike, Adidas ou encore Speedo. Cette relation privilégiée passe par des équipements spécifiques dont l'objectif est d'organiser et structurer sur un même site les relations entre les activités sportives, la recherche et les entreprises. On note ainsi la présence de laboratoires de recherche de haut niveau orientés vers les matériels et équipements sportifs en lien direct avec les entreprises, des espaces d'entraînement conçus comme des lieux de test pour la mise au point de nouveaux produits et matériels, une pépinière d'entreprises et des lieux de transferts de technologies. L'accueil des entreprises est assuré par le Loughborough University Science & Enterprises Park qui est un parc technologique situé à côté du campus. La dimension cluster se cristallise dans sa capacité à assurer une préparation sportive de haut niveau qui constitue le premier facteur d'attractivité pour les sportifs et simultanément dans l'organisation des liens noués avec des entreprises de premier plan.

L'Université de Cologne



Orienté santé

Université de Cologne pour la science de l'entraînement, la rééducation, la psychologie

Université, clubs et entreprises
Liens entre santé et sport

Créée en 1947, les 85 000 m² de l'université dédiés au sport regroupent une vingtaine d'Instituts différents soit plus de 5 000 étudiants et 1 000 salariés. Le budget annuel s'élève à 57 millions d'euros alloués par le Land de Rhénanie du Nord. Le modèle est proche de celui de l'université de Loughborough. Cependant, l'élément différenciant du cluster, au delà du sport de haut niveau, est la médecine appliquée à la préparation sportive dans des domaines différents comme la biochimie, les sciences de l'entraînement, la rééducation ou encore la psychologie. Encore une fois les liens tissés avec les fédérations et les clubs sont très forts. Le développement des relations avec les entreprises est placé au cœur du fonctionnement du cluster à travers les activités de recherche. A titre d'exemple, l'institut de biomécanique a des liens très forts avec Nike. Cette forme de coopération n'est pas laissée au hasard, au contraire, elle est très organisée notamment grâce à une structure d'interface entre les laboratoires et les entreprises qui emploient 10 personnes.



Il ressort de cette analyse qu'il n'existe pas de modèle global...

Le pôle Excellence Economie du Sport et du bien être / Euralens



Orienté
incubation

Euralens pour une
technopole du sport de
demain

Entreprises

Organismes de
formations et de
recherche

L'ambition clairement affichée est de construire une « technopole du sport » en capacité de rassembler des entreprises, des organismes de formations et de recherche autour de différents thèmes que sont les infrastructures sportives de demain, les produits et matériels sportifs et la santé. Ce projet de cluster est particulier dans la mesure où il fait parti d'une stratégie plus large destinée à capitaliser sur certains secteurs économiques en faisant émerger 5 clusters pour structurer l'espace métropolitain dans les domaines de l'économie du sport et du bien être, de la logistique, des métiers d'art, des éco-matériaux et de la performance énergétique et enfin du numérique culturel. Plus largement cette stratégie métropolitaine de création de cluster est directement conçue pour capitaliser sur l'implantation du Louvre à Lens. L'objectif principal donné au cluster sport est clairement le développement économique en organisant le rapprochement entre les activités sport, santé, bien être et recherche. Les actions et les outils mis en place et en projet sont conçus pour réaliser cette ambition : développement des liens avec les pôles compétitivité, création d'un immobilier d'entreprises spécifique avec un incubateur, une pépinière et un hôtel d'entreprises, réalisation d'un parc d'activités dédié aux activités de la filière sport, santé, bien être, création d'un learning center dédié aux métiers et technologies du sport, mise en place d'opérations de marketing avec un événement professionnel annuel relevant de l'économie du sport ou encore un réseau d'ambassadeurs.

Quelques exemples de clusters existent également en France

EuroSIMA (Aquitaine)

Le cluster s'inspire du modèle américain du Surf Industry Manufacturers Association qui est né de la volonté de promouvoir les intérêts communs de l'industrie de la glisse dans les années 90. Le cluster lui-même voit le jour en 2008 . Il met en réseaux des acteurs publics et privés pour générer des projets innovants, de formation, de création de nouvelles activités et ainsi contribuer à la promotion et développement de la filière en Aquitaine. Il compte aujourd'hui 125 membres actifs dont 80 marques et 45 prestataires de services. Pour l'essentiel le cluster a permis le développement de réseaux.

L'outdoor Sport Valley (Rhône-Alpes)

Il joue un rôle très proche sur l'espace de l'arc alpin et cette fois dans le domaine de l'industrie du sport d'extérieur et de montagne.



... qui permet de structurer et de dynamiser l'ensemble de la filière

Cluster Sport Loisir Montagne (Rhône-Alpes)

Le cluster représente plus de 500 entreprises et 185 stations de ski. Il est articulé autour d'organismes de formations (dont l'ESC Chambéry et EM Grenoble), de plusieurs laboratoires spécialisés (Institut de la Montagne) et soutenu par le Conseil Régional Rhône Alpes et Ubifrance pour l'international. L'objectif est de faire de Rhône Alpes la région de référence pour le développement de la filière Sport Loisir Montagne à la fois par un soutien aux entreprises et en renforçant l'attractivité du territoire.

Une réflexion est en cours quant à la fusion avec Sporaltec.

Des constantes dans les différents exemples considérés

En premier lieu, tous les clusters, qui ont une localisation géographique précise et qui s'apparente ainsi à un pôle qui concentre les activités en un lieu privilégié, possèdent des équipements sportifs de haut niveau. Ceux-ci sont la condition indispensable pour nouer des relations privilégiées avec les fédérations et le monde sportif d'une manière plus générale. La préparation physique de haut niveau et les activités qui lui sont directement liées et le monde sportif constituent l'élément moteur du cluster.

En second lieu, dans tous les exemples pris en compte, **les pouvoirs publics jouent un rôle clé** : l'Etat, la Région, le Land, l'Agglomération... Cette action centrale se manifeste à de nombreux niveaux.

La troisième constante est **le poids important des activités de recherche / formation supérieure notamment universitaire**.

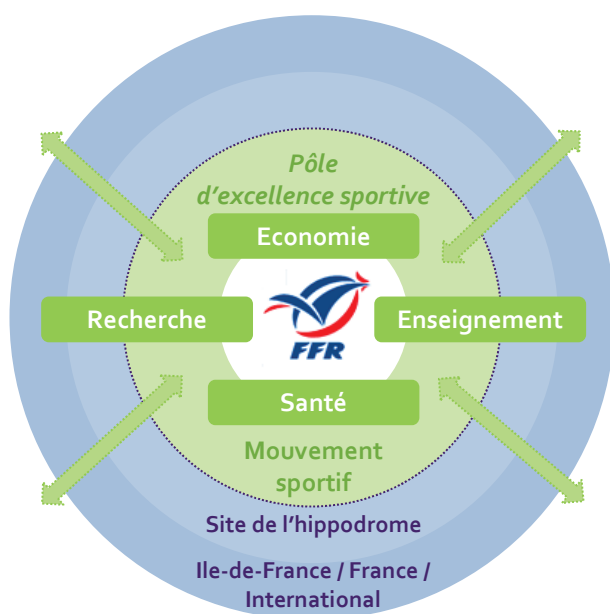
Le monde économique est présent dans presque tous les exemples cités d'une part à travers l'innovation et d'autre part à travers des lieux d'accueil dédiés aux entreprises sur le site.

Enfin dans tous les cas **les synergies entre les acteurs, l'animation des relations, se sont organisées**. Il y a des structures spécifiques pour le transfert de technologies, des lieux dédiés à l'expérimentation, des procédures de promotion du cluster...



Le pôle d'excellence et d'innovation des acteurs et de l'économie du sport que nous cherchons à développer...

Pour donner corps à ce projet, notre ambition est de faire du site du Grand Stade une vitrine de l'excellence et de l'innovation pour tous les métiers et les acteurs liés à l'économie du sport. Ce nouveau pôle de développement économique, complémentaire de Genopole®, sera créateur de richesse et d'emploi pour un très large bassin de vie.



La taille exceptionnelle du site permet de **rassembler en un même lieu les acteurs**

- du monde sportif,
- de la recherche,
- de l'enseignement,
- de la santé,
- de l'industrie et de l'économie.

Ces acteurs bénéficieront **d'équipements de pointe mutualisés** dans la perspective de favoriser l'innovation autour de l'amélioration de la **performance sportive**.

Le pôle d'excellence sportive **participera au rayonnement et à l'attractivité de l'ensemble du site du Grand Stade de la FFR** au niveau régional, national et international.

Le pôle s'articule autour de ces cinq axes de développement afin de construire une vision ambitieuse pour en faire un objet unique

Un écrin pour le monde sportif

Le monde sportif est placé au cœur du dispositif. Il est représenté par les fédérations, les comités, les ligues ou encore les clubs.

Pour eux le pôle d'excellence sportive sera un lieu privilégié qui leur offre simultanément l'opportunité de :

- **Planter leurs sièges (ou d'autres fonctions administratives supports)**
- **Bénéficier d'équipements d'entraînement de haut niveau**
- **Un accès à une large gamme de prestations dans le domaine de la santé comme à l'enseignement.**



... structure l'ensemble de la filière...

Le regroupement d'acteurs du monde du sport sur un espace unique permet de répondre à des besoins exprimés mais non satisfaits, mais également d'enclencher des phénomènes vertueux d'ouverture et de collaboration.

Cette dynamique est facilitée par le regroupement d'acteurs qui remplissent des missions très proches et qui ont donc des besoins similaires.

La mutualisation des équipements permet plus facilement d'arriver à leur donner toute l'ampleur nécessaire pour satisfaire les exigences du très haut niveau et donc de devenir ainsi un facteur d'attractivité. Ce point de vue est partagé par des manifestations d'intérêts de la majorité des fédérations rencontrées jusqu'ici. Ainsi, les contacts pris montrent que la forte polarisation sur Paris des sièges des fédérations laisse la place à un projet ambitieux multi-fédération disposant d'équipements mutualisés de tout premier plan à proximité.

Cette volonté d'accueillir les acteurs du monde du sport se concrétise dans le projet de programmation qui prévoit des surfaces importantes à la fois pour l'accueil des activités de sièges et des équipements mutualisés. Cet outil peut constituer une réponse adaptée aux besoins des fédérations sportives soucieuses de développer des axes d'excellence et de parfaire missions sans pour autant sacrifier aux fondements associatifs. En conciliant tradition et modernité, les fédérations visent à s'assurer une réponse adaptée et efficace à la marchandisation excessive de l'activité physique et sportive.

Un espace privilégié de recherche et d'innovation

L'ambition consiste à placer l'innovation au cœur du cluster pour les activités sportives elles mêmes, de l'entraînement, du matériel, médical ou encore appliqué à l'économie.

Cette thématique est directement liée aux acteurs du monde du sport et à l'ouverture des différentes composantes du cluster les uns envers les autres.

Les exemples constitués par les différents clusters observés à l'étranger renforcés par le savoir faire local porté par Génopole soulignent l'importance d'organiser l'ouverture des différents acteurs les uns vers les autres afin d'arriver à un mode de fonctionnement favorable à l'innovation.

Pour réaliser cette ambition, qui constitue une des clés dans la réussite d'un cluster, **plusieurs bonnes pratiques seront mises en œuvre au niveau du pôle d'excellence sportive** :

- La création sur le site, notamment dans **les équipements mutualisés, d'espaces qui** soient des lieux de test où pourront converger les mondes du sport, de la santé, de la recherche, de l'entreprise.
- La localisation sur **le site de plate formes technologiques de haut niveau** sur le modèle de ce que fait Génopole dans les sciences du vivant et qui constitue un des facteurs de réussite de celui-ci.
- L'organisation **d'un système d'interface** entre les différentes composantes du pôle, à l'image de l'organisation mise en place à l'université de Cologne.
- Un espace dédié **à la création et au développement** des activités économiques.



... autour de l'ensemble des métiers du sport...

Un pôle majeur de l'enseignement lié au sport

Le pôle d'excellence sportive se veut être un espace privilégié pour l'accueil des formations liées aux multiples facettes des activités sportives. Une des caractéristiques de l'enseignement lié au sport est son extrême diversité : formation des sportifs, formation des encadrants, spécialités déclinées dans l'univers du sport (économie, médecine...), utilisation du sport, de ces principes et méthodes dans le champ de l'enseignement...

Par ailleurs, s'il existe de nombreuses formations en lien avec le sport en Ile de France, en revanche il n'existe pas de lieux de polarisation fort donnant la possibilité d'entretenir des rapports étroits avec la pratique du sport de haut niveau, la médecine, la recherche et le monde économique. Avec une programmation ambitieuse, **les activités d'enseignement occupent une place forte dans le projet de pôle d'excellence sportive**. Elle vise d'une part à accueillir le STAPS de l'Université d'Evry ou le CFA Métier du Sport, et d'autre part, à s'ouvrir sur d'autres institutions nationales ou internationales à la recherche d'une nouvelle implantation. Sur le volet formation professionnelle, le sud francilien mérite une filière de formation adaptée et adossée à l'ambition de promouvoir les métiers du sport alors même que le territoire est riche d'une population licenciée supérieure à plus de 25 %; et de la jeunesse de sa démographie qui en fait un atout maître. Le mouvement sportif en lien avec les acteurs de la formation trouveront un espace dédié et parfaitement adapté à cet objectif. Les fédérations sportives sont attachées à cette perspective, améliorant de fait leur capacité de former notamment des cadres de qualité, gage d'une meilleure qualité d'offre sportive... Enfin, l'enseignement, et plus largement toutes les facettes de la formation, constituent un des éléments clés dans le fonctionnement du pôle dans la mesure où, comme pour d'autres clusters, il permet d'assurer la constitution d'une offre d'emplois directement liés aux acteurs présents sur le site.

Lutte contre la sédentarité – Amélioration de la performance et développement partagé et maîtrisé des pratiques : Santé publique et médecine de demain , l'atout maître

Les multiples contacts avec les fédérations montrent, au même titre que les équipements sportifs mutualisés, que l'accès à des équipements médicaux constitue un des principaux attraits du pôle d'excellence sportive aux yeux des fédérations. En effet, la santé est très largement liée aux pratiques sportives à travers tout un ensemble de domaines : la médecine du sport et les soins, la préparation physique et mentale, l'amélioration de la performance, la rééducation et la recherche qui sécurisent les pratiques et innovent en matière de politique publique de lutte contre la sédentarité. Au-delà du monde sportif de haut niveau, la santé par le sport est également un élément très important pour le grand public sous l'angle du bien être et de la remise en forme. Ainsi, le thème de la santé constitue un élément de positionnement du pôle d'excellence sportive sur des valeurs positives et partagées par le plus grand nombre. Il permet ainsi au pôle de s'ouvrir. Pour répondre à ces attentes fortes et multiples, **la programmation prévoit un effet particulier en direction des activités liées à la santé :**

- Pour la dimension médicale : **des équipements comme un centre médical, une clinique du sport et un centre de recherche dédié**
- Pour la dimension santé : **l'ensemble des équipements qui vont de la remise en forme à ceux plus directement liés au bien être.**



... et des activités du sport...

Un pôle d'excellence au service de l'économie du sport et de ses acteurs.

L'ambition pour le pôle d'excellence sportive est de favoriser la création, le développement et l'implantation d'entreprises petites et plus grandes liées au monde du sport.

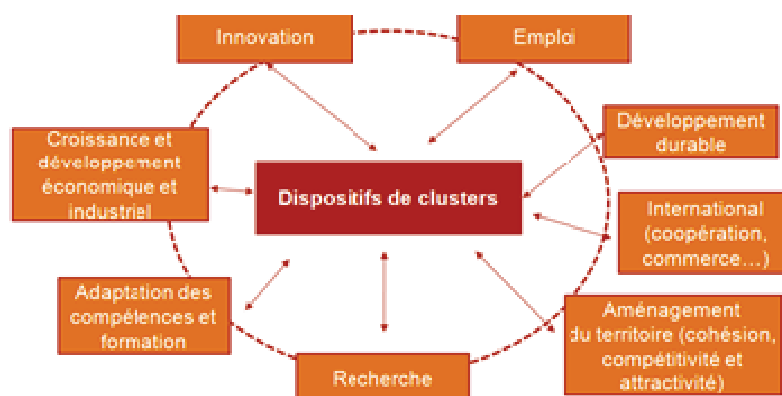
Ainsi, le pôle d'excellence sportive deviendra un site de référence pour le développement d'activités économiques dans la filière sport en soutenant les entreprises, en favorisant l'innovation, en organisant les relations avec le monde du sport, en facilitant l'accès à des équipements de tout premier plan et en renforçant l'attractivité du site.

Le pôle ambitionne ainsi de devenir un espace multifonctionnel dans le domaine du sport en développant et valorisant dans le champ économique des compétences et innovations issues de la recherche, de l'enseignement, de la santé en lien étroit avec les fédérations sportives.

La programmation reflète cette ambition par :

- La **création d'espaces qui soient des lieux de test** où pourront converger les mondes du sport, de la santé, de la recherche, de l'entreprise.
- L'installation de **plateformes technologiques** de haut niveau.
- L'organisation d'un **système d'interface** entre les différentes composantes du pôle.
- Un **espace dédié à la création et au développement** des activités économiques.
- La **réalisation d'un programme immobilier** de grande dimension, 92 000 m² en 2027, dédié à l'accueil des entreprises.

Une interaction souhaitée avec l'écosystème local et les politiques publiques





Ce pôle d'excellence doit remplir des missions reconnues et à valeur ajoutée pour le compte de ses membres « acteurs »

Des principes de fonctionnement regroupés autour de fonctions à forte valeur ajoutée pour les membres du pôle d'excellence sportive

La forte implication des collectivités locales dans ce projet permettront la mise en place d'une gouvernance efficace, d'une logique d'animation du site et de financements publics et privés.

Cette volonté est décisive dans la création d'un « cluster » et a déjà été éprouvée sur le territoire, notamment avec Genopole.

Dans ce type de processus la phase amont est essentielle. Elle sera ouverte et partenariale. L'objectif est tout d'abord de construire un réseau de partenaires fortement impliqués dans le projet de création d'un pôle d'excellence sportive puis progressivement de le structurer.

Au-delà, l'ambition consiste à positionner le plus possible les actions du pôle d'excellence sportive sur des services à forte valeur ajoutée pour les acteurs présents sur le site. Les exemples ont montré la diversité des domaines d'intervention possibles. L'objectif affiché ici est au contraire de privilégier des actions ciblées. Plusieurs types d'intervention, non exclusives, peuvent être mis en avant au niveau de différentes fonctions qui devront être présentes et mises en place sur le pôle d'excellence sportive :

- Une fonction **d'animation des acteurs présents** sur le site : structuration et animation de réseaux, ateliers thématiques...
- Une fonction **de gestion / animation des espaces mutualisés**, d'espaces de tests et des plateformes technologiques qui va de paire avec une fonction d'accompagnement du transfert de technologie.
- Une fonction **marketing de promotion** du pôle de prospection de nouveaux membres et simultanément la mise en place d'un dispositif d'accueil des nouveaux arrivants.
- Une fonction destinée à **faciliter les relations entre les membres du pôle d'excellence, de structuration de la filière** et de **développement de l'interclustering** avec des acteurs diversifiés et stratégiques au niveau des fonctions support : autres clusters, structures publiques de différentes natures, structures d'appui à l'innovation, structures de financements.
- Une fonction lié à **l'émergence de projets collaboratifs** entre les acteurs du pôle
- Une fonction de **développement des compétences**



Dans ce cadre, notre territoire présente des atouts décisifs...

Le site du Grand Stade de la FFR permet d'aller vite pour atteindre une masse critique d'acteurs et de partenaires pour créer un pôle d'excellence sportive, véritable cluster sport du Grand Paris.

Ainsi, certaines briques du pôle sont d'ores-et-déjà envisagées pour 2017 (STAPS, CFA métiers du sport, 3 laboratoires de recherche, pôle départemental de médecine du sport, des sièges de fédérations sportives, une dizaine d'entreprises de l'économie du sport).

Ce site exceptionnel offre la possibilité d'implanter, de développer et faire évoluer sur un même lieu l'ensemble des composantes d'un « cluster » sport. Il présente ainsi un fort potentiel **de convergence des politiques régionales et nationales** par le financement d'équipements publics.

Le projet s'inscrit dans un lieu avec des espaces importants

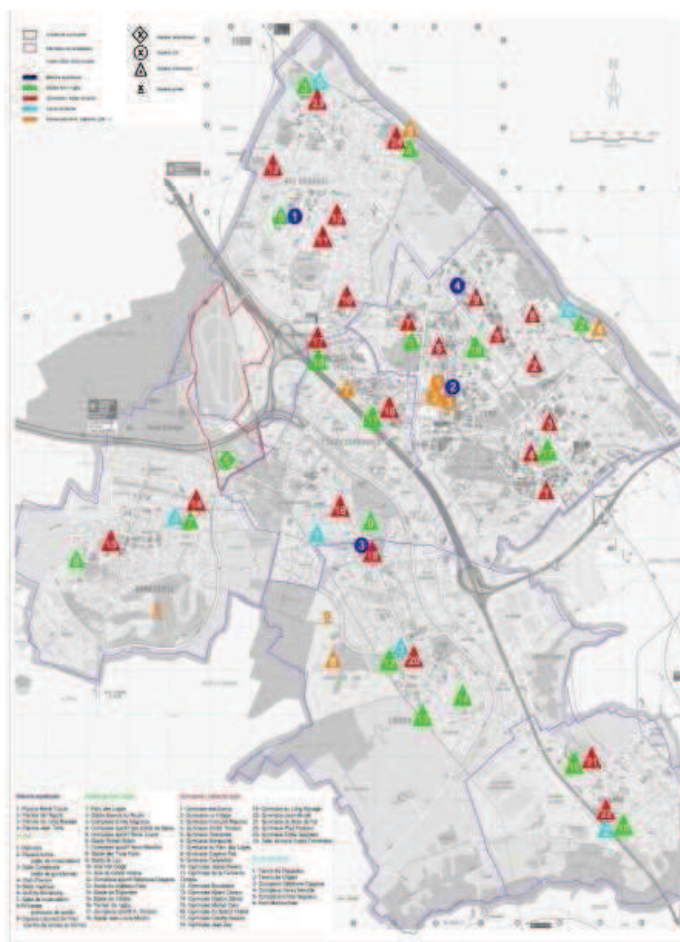
Le pôle d'excellence sportive s'inscrit dans le site exceptionnel de l'ancien hippodrome de Ris-Orangis d'une **superficie de 133 ha**. Cet espace permet de construire et de faire vivre en pleine complémentarité le stade, les activités liées au pôle d'excellence sportive et celles du village de loisirs.

A proximité immédiate du site retenu pour le grand stade existent des réserves foncières importantes dont **la plus remarquable est celle de près de 300 ha liée à la fermeture de la Base Aérienne 217**.

Des équipements sportifs déjà présents à proximité

Le grand stade de la FFR ne sera pas le seul équipement. **Sur le site lui-même on trouve le stade Bobin de 18 500 places**. A proximité immédiate, sur le territoire de l'Agglomération sont implantés **1 golf, 1 patinoire, 4 piscines, 6 stades, 17 gymnases...**

Carte des équipements sportifs





... pour réaliser le pôle d'excellence sportive...

Des structures d'enseignement et de recherche existantes

La compétitivité du territoire est adossée à un pôle d'excellence en matière de recherche et d'innovation.

Ainsi, avec **15 000 étudiants liés à l'université, aux grandes écoles et à la faculté des métiers, l'Agglomération d'Evry Centre Essonne** est le principal pôle d'enseignement supérieur du Sud Ile de France.

L'Université d'Evry accueille 500 étudiants en STAPS. Il y a également 3 000 inscrits en SUAPS.

De même, la majorité des grandes écoles sont à proximité du site (Télécom, ENS, polytechnique, HEC...).

Par ailleurs, la présence de pôles scientifiques de rang international, dont Génopole, justifie pleinement son appartenance au Cône sud francilien de l'innovation et renforce son attractivité.

Génopole : un bio cluster d'envergure internationale

Soutenu depuis l'origine par l'Etat et les collectivités locales, Génopole a connu une forte croissance et en 2010, il compte 2 186 salariés dont 1037 dans les 66 entreprises que comptabilise le bio cluster. Il accueille 20 laboratoires qui emploient eux 815 personnes. Plusieurs éléments ont contribué à construire le succès de Génopole dont 3 tout particulièrement :

- D'une part les dispositifs d'accompagnement à la création d'entreprises dans le secteur des biotechnologies qui vont du financement à l'accueil en pépinière d'entreprises.
- D'autre part, la constitution d'un outil dédié en capacité de créer et gérer une offre immobilière qui répond aux besoins spécifiques du secteur des bio technologies.
- Et enfin un ensemble de 17 plateformes et infrastructures technologiques de hauts niveaux.

L'ensemble de ces éléments donne à l'Agglomération un positionnement technologique fort au sein du Grand Paris, au cœur de la vallée des biotechnologies. Le pôle d'excellence sportive participera et s'inscrira naturellement pleinement dans cette logique de fond qui anime le territoire.

Des conditions d'accueil remarquables

L'Agglomération possède l'ensemble des équipements urbains qui contribuent à inscrire le site du grand stade de la FFR et donc le pôle d'excellence sportive lui-même dans un environnement favorable à son développement et à l'accueil et à l'installation des personnels.

Ainsi, au-delà de l'offre existante, **ce sont plus de 5 000 logements qui vont être construits dans les 6 prochaines années.**

Au-delà de l'enseignement supérieur de nombreux établissements scolaires existent à proximité immédiate du site.

Enfin, l'offre culturelle au niveau de l'Agglomération est à la fois de qualité et diversifiée.



... sur le site d'accueil du Grand Stade dans le cadre du périmètre d'aménagement

Une dynamique locale et une volonté politique forte

L'Agglomération, et plus largement le territoire essonnien, est **riche d'un investissement de long terme dans le sport : le rugby avec le siège de la FFR qui a rejoint le CNR en juillet 2010**. Mais également un investissement fort de l'Agglomération aux côtés du sport de haut niveau qui se manifeste par le **soutien au pôle France de gymnastique rythmique, le club de hockey sur glace Les Peaux Rouges et la section rugby de l'union sportive de Ris – Orangis**.

L'Agglomération est l'héritière directe de la Ville Nouvelle. Ainsi le savoir-faire de nos collectivités en matière d'aménagement est une véritable assurance pour le développement efficace et cohérent du site où sera accueilli le grand stade.

Ce savoir faire a été éprouvé dans un domaine on ne peut plus proche de celui du pôle d'excellence sportive lors de la création et au cours du développement de Génopole, premier bio parc français.

Un environnement favorable

Les études et l'expérience le montrent il est difficile pour un cluster de donner toute sa mesure s'il n'est pas positionné dans un environnement favorable.

Le sud de l'Île de France est riche d'un très grand nombre de formations dans le domaine du sport : les STAPS de Paris Sud Orsay, Paris Est Marne la Vallée, Paris Est Créteil auxquels s'ajoutent l'INSEP et d'autres formations.

La plupart de ces institutions d'enseignement supérieur possède des laboratoires de recherche au nombre desquels on peut citer le CIAMS à Orsay, le GREHSS à Marne la Vallée, des laboratoires au sein de l'INSEP.

La médecine spécialisée dans le sport est notamment représentée par la Clinique du Sport dans le V arrondissement de Paris. A proximité immédiate du site, il y a le CHSF avec un plateau d'imagerie de tout premier plan.

Equipements sportifs dans le Sud de l'Île de France





Ce projet de développement intègre pleinement les acteurs du cluster, la FFR et le territoire

Le pôle d'excellence sportive s'inscrit dans la logique de co-construction qui anime le projet dans son ensemble et il agit sur les différents leviers qui vont répondre aux attentes des acteurs du pôle, de la FFR et plus largement du territoire.

L'impact du cluster sur ses membres

- **Développement économique** : l'attractivité du site sera renforcée par la présence du pôle. Une mise en réseau des acteurs permettra de renforcer les collaborations et les mutualisations, notamment pour développer des innovations. L'effet « cluster » aura un effet significatif sur le développement économique des entreprises présentes qui bénéficieront d'un avantage concurrentiel fort..
- **Performance sportive** : les activités liées à la santé et à la recherche bénéficieront directement à la FFR et à son Centre National. Elles permettront d'identifier les technologies et techniques de préparation de demain qui amélioreront la performance sportive.

L'impact du pôle sur le Grand Stade de la FFR

- **Image et notoriété** : la présence du pôle permettra au site du Grand Stade de jouir d'une notoriété internationale. Il participera au rayonnement du rugby en le mettant au cœur du mouvement sportif.
- **Vie du site** : le pôle participera à développer un réel lieu de vie par l'accueil d'étudiants, de chercheurs, de sportifs et d'entreprises.
- **Visibilité** : dans le contexte plus large du Grand Paris, de la stratégie de l'Etat et des différentes collectivités locales en direction du monde du sport, mais également de l'innovation, le pôle est un atout pour bénéficier sous toutes leurs formes des politiques publiques.

L'impact territorial plus large

- **Aménagement du territoire** : l'accueil du Grand Stade de la FFR et du pôle sera l'occasion de rééquilibrer l'offre d'équipements en Ile-de-France au profit de la grande couronne. Cette logique s'intègre dans le cadre de la politique du Grand Paris du sport, et dans d'éventuels projets de Cité des Sports du mouvement sportif et de futures candidatures pour l'accueil d'événements d'envergure internationale.
- **Le moteur d'une dynamique territoriale renouvelée** : le projet de pôle d'excellence sportive est pour le territoire créateur de richesses, de développement économique ainsi qu'une vitrine de l'excellence et de l'innovation des activités et des métiers liés à l'économie du sport en France et à l'international.



Plusieurs étapes peuvent être envisagées dans la création du pôle d'excellence sportive

A court terme plusieurs actions sont stratégiques pour lancer rapidement, dans de bonnes conditions et en respectant le principe d'une co – construction la création du pôle d'excellence sportive.

1

Créer une association de préfiguration afin d'associer rapidement les partenaires à la définition du projet. Elle aura notamment pour mission de définir et proposer les structures envisageables, en comparant les avantages et inconvénients, pour assurer la conduite opérationnelle du pôle d'excellence sportive.

2

Définir le plan stratégique et le modèle économique juridique de ce pôle d'excellence afin de s'intégrer dans une trajectoire de développement avec les premiers partenaires de ce cluster, et identifier les sources de financement mobilisable

3

Structurer les actions de marketing afin d'élaborer un plan marketing de haut niveau et mettre en place des actions concrètes pour faire exister le projet, développer l'attractivité et les partenariats autour du projet, mettre au point une organisation capable de répondre aux sollicitations concernant le pôle d'excellence sportive.

4

Conforter le volet recherche et innovation : centre de recherche, démonstrateurs, équipe dédiée au transfert de technologie, espaces d'expérimentation... lancer un appel à projet afin de définir les meilleurs outils à même de répondre aux ambitions affichées pour le pôle.

5

Proposer les actions nécessaires à la réalisation d'un espace immobilier dédié aux acteurs du monde du sport. Développer le concept, lancer un appel à projet ...

PROJET DE DELIBERATION
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 25 JUIN 2012

DECLARATION D'INTERET COMMUNAUTAIRE DE LA FUTURE ZAC DU « GRAND STADE DE LA FEDERATION FRANCAISE DE RUGBY »

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment son article L 300-1,

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération en date du 4 juillet 2011 définissant l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Ris-Orangis en date du 22 juin 2012,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Bondoufle en date du 21 juin 2012,

Considérant que l'opération d'aménagement du Grand Stade de la F.F.R. sera réalisée par le biais d'une opération d'aménagement de type Z.A.C.,

Considérant que la vocation principale de cette opération d'aménagement de plus de 10 hectares est l'activité économique,

Considérant que l'opération d'aménagement du Grand Stade de la F.F.R. répond pleinement aux critères relatifs à la définition de l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace et notamment des Zones d'Aménagement Concerté,

Vu l'avis de la Commission « Projet Grand Stade de la FFR » en date du 18 juin 2012,

Vu le rapport au Président,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne, par :

DECLARE que la ZAC du « Grand Stade de la Fédération Française de Rugby » sera d'intérêt communautaire.

AUTORISE le Président, ou un Vice Président ayant délégation dans le domaine concerné, à signer tout document afférent.

SEANCE DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 25 JUIN 2012 – POINT N°

OBJET : DECLARATION D'INTERET COMMUNAUTAIRE DE LA FUTURE ZAC DU « GRAND STADE DE LA FEDERATION FRANCAISE DE RUGBY »

RAPPORT DU PRESIDENT

Depuis 1995, le rugby français est entré dans l'ère du professionnalisme. Il s'est doté en 2002 d'un Centre National unique au monde situé à Marcoussis dans le département de l'Essonne, et a organisé, avec succès, la Coupe du Monde en 2007. Alors que se profilent de nouvelles ambitions pour le Rugby à 7, grâce à son admission aux Jeux Olympiques de 2016, le rugby français aborde une nouvelle phase de son développement.

Pour garantir ce développement sur le long terme, la Fédération Française de Rugby a souhaité à l'image des fédérations irlandaises, écossaises, galloises et anglaises, se doter de son propre stade. Cette ambition a pour objectif de conforter la fédération dans ses missions de service public en garantissant son autonomie financière et en gagnant en liberté dans la programmation des matchs internationaux.

Pour la F.F.R., le temps du stade « objet inerte » relégué en périphérie de la ville, dans des secteurs inanimés et peu attractifs, est révolu. Le projet de grand stade doit permettre de constituer une nouvelle centralité en Ile-de-France, un nouveau pôle d'animations sportives, culturelles et festives, à l'image d'un « Colisée du XXIème siècle ». Cet équipement est pensé comme l'élément structurant d'un projet global, satisfaisant à des objectifs fonctionnels plus larges que le seul objet stade. Parce que la FFR a imaginé un lieu animé et vivant, le projet de grand stade ne sera pas seulement un stade de rugby, puisque d'autres sports et d'autres événements y seront présentés. Pour ce faire, la FFR a décidé, cas unique en France, de doter l'enceinte des deux caractéristiques les plus importantes pour faciliter la multifonctionnalité : une pelouse et un toit rétractable pour un stade de 82 000 places.

Etant donné l'envergure métropolitaine de ce projet, la F.F.R. a lancé un appel à candidatures auprès de territoires franciliens. En juillet 2011, la communauté d'agglomération et la ville de Ris-Orangis se sont portées candidates en vue d'accueillir, sur un site de 133 ha constitué par l'ancien hippodrome de Ris-Orangis, les terrains de l'ex-usine Lu ainsi que sur le stade Robert Bobin.

La communauté d'agglomération et les villes de Ris-Orangis et de Bondoufle ont proposé ce site car il s'agit d'un espace exceptionnel, facile d'accès, maîtrisé, libre et sans contrainte. Un site idéal pour accueillir un stade moderne et innovant de 5^{ème} génération. Cet espace permettra à la fois de

garantir un parfait fonctionnement du stade mais également de créer un lieu de vie pendant et en dehors des matchs.

En novembre 2011, la Communauté d'Agglomération et la ville de Ris-Orangis ont été retenues parmi les deux territoires finalistes, sur la base d'un projet d'aménagement construit autour de deux thématiques en lien avec le futur grand stade :

- Un village populaire, convivial et familial tourné vers le sport, les loisirs, la nature et le bien-être ;
- Un pôle d'excellence dédié à l'économie du sport, visant à rassembler en un même lieu les acteurs et les métiers de cette industrie.

A terme, ce projet d'aménagement offrira près de 316 000 m² SHON dédiés au développement économique autour de la thématique du sport. Pour conduire cette opération une procédure de ZAC sera engagée ainsi qu'une procédure de révision ou de mise en compatibilité des P.L.U..

Pour la Communauté d'agglomération, les villes de Ris-Orangis et de Bondoufle et le Conseil Général de l'Essonne qui s'est associé tout naturellement à la candidature, les enjeux de la création d'une opération d'aménagement du Grand stade de la FFR sont multiples :

- Un enjeu économique : le projet d'aménagement générera à terme de 8 000 à 10 000 emplois bénéficiant à l'ensemble des catégories sociales du territoire. Il générera également des recettes fiscales supplémentaires pour les collectivités grâce aux entreprises installées sur le site.
- Un enjeu d'aménagement du territoire : le rééquilibrage des pôles de développement franciliens est un enjeu majeur pour une région capitale. Parce qu'il crée une nouvelle centralité dans le sud de l'Ile-de-France, le projet d'aménagement du Grand Stade de la F.F.R. est générateur d'un pôle métropolitain d'envergure s'inscrivant parfaitement dans le projet du Grand Paris et le développement d'une grande couronne forte et dynamique.
- Un enjeu de transport : l'optimisation des lignes existantes est cruciale pour la région et les opérateurs de transport. Outre le fait que ces investissements sont financièrement moins importants que pour des créations de nouvelles lignes, ils ont un impact réel et concret sur le territoire et modifient non seulement le quotidien des habitants du territoire, mais également de millions d'habitants du sud francilien qui se rapprochent ainsi de leur emploi.
- Un enjeu sportif : les équipements sportifs sont des infrastructures essentielles pour développer une politique sportive ambitieuse, et tout particulièrement pour accueillir des événements de référence. Le double constat suivant est aujourd'hui partagé par tous : la France est en retard en termes d'infrastructures sportives, notamment dans le Sud de l'Ile-de-France... d'où le besoin de rééquilibrage du territoire et la nécessité de disposer d'un équipement de référence dans le sud de l'Ile-de-France.

En renforçant l'attractivité du territoire, un tel équipement sportif aura un impact déterminant sur l'avenir du territoire et jouera un effet de levier considérable. En s'inscrivant parfaitement dans le projet des collectivités et en répondant aux exigences de développement durable, il constituera un argument de poids pour favoriser l'émergence d'un nouveau pôle métropolitain au sud de la région capitale.

La délibération du Conseil de Communauté du 4 juillet 2011 prévoit que « sont d'intérêt communautaire :

- la création et la réalisation des zones d'aménagement concerté de plus de 10 hectares et incluant au moins soit une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire, soit un équipement d'intérêt communautaire occupant une emprise d'au moins 5ha
- ou la création et la réalisation des zones d'aménagement concerté de plus de 300 logements. »

Etant donné que l'opération d'aménagement du grand stade de la FFR sera réalisée par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté de plus de 10 hectares, et que la vocation principale de cette

opération d'aménagement est l'activité économique, il vous est proposé de déclarer d'intérêt communautaire la future ZAC du « grand stade de la F.F.R. ».

Dès la déclaration d'intérêt communautaire prise, la Communauté d'Agglomération lancera les études nécessaires pour procéder au dossier de création et au dossier de réalisation de la ZAC.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président
de la Communauté d'Agglomération**



Dossier Aménagement &
Développement

Annexe 36 – Principes directeurs du programme global prévisionnel de la ZAC

Un programme de 300 à 350 000 m² sur le site à l'horizon 2027

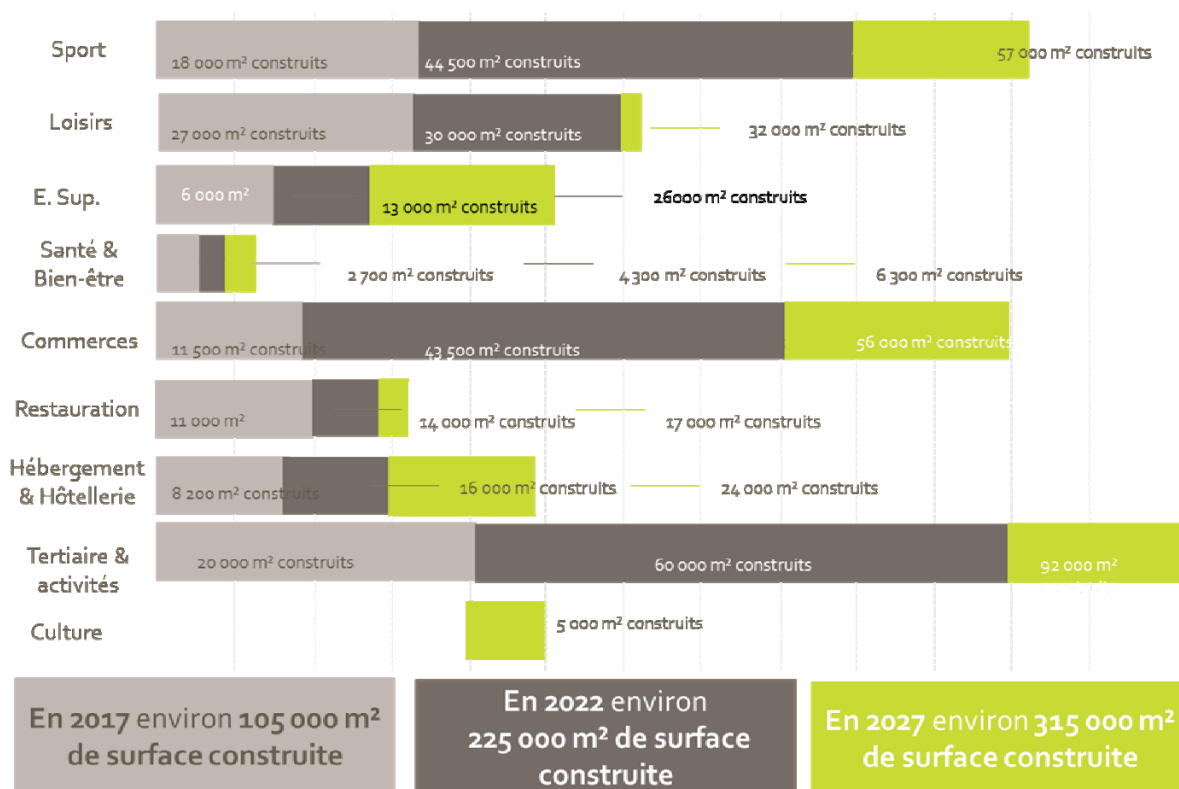
L'arrivée du grand stade de la FFR représente une formidable opportunité pour un territoire de seconde couronne qui s'inscrit dans le contexte de développement du Grand Paris. Il va **permettre de fédérer l'ensemble des énergies autour d'un projet de développement économique original porteur d'avenir.**

Pour tirer au mieux parti de leurs atouts, l'Agglomération Evry Centre Essonne, les villes de Ris Orangiset de Bondoufle, et le Conseil Général de l'Essonne fondent leur ambition sur des éléments porteurs de synergie avec le stade :

- **Un espace d'accueil exceptionnel de 133 hectares** qui offre toute liberté pour développer un aménagement original de grande qualité.
- **Un lieu de développement économique dans des secteurs d'avenir** s'appuyant sur les atouts du territoire.
- **Un aménagement et une croissance synonyme de progrès pour les habitants.**

Principes de programmation détaillée

Les premiers résultats programmation détaillée



12



L'objectif consiste à proposer un projet de développement économique de grande envergure

L'ambition affirmée est de construire une **nouvelle destination en Ile de France**, lieu de développement économique de grande envergure, né de la combinaison d'un stade, d'un espace dédié à l'économie du sport et des loisirs, et d'un territoire qui poursuit sa construction.

L'ouverture en 2017 du stade et **la venue de près de 5 millions de visiteurs** offre plusieurs opportunités :

- Faire émerger un site dédié à l'économie du sport et des loisirs et du divertissement
- Un nouvel espace d'aménagement
- Un vecteur d'image positif pour l'attractivité territoriale et la venue de nouvelles activités et de nouveaux emplois.

Notre stratégie repose **sur la recherche d'une complémentarité** entre :

- **Le stade** , les objectifs et les valeurs de la FFR et du rugby
- **Le territoire**, son ambition et son développement.

Il est plus particulièrement question de favoriser le développement à proximité du stade de secteurs d'activités en nombre volontairement limités. Ceux-ci ont été identifiés à partir d'une analyse des opportunités à saisir dans des domaines porteurs d'avenir et pour lesquels la combinaison du stade et des caractéristiques qu'offrent déjà le territoire représentent des avantages concurrentiels affirmés.



Ce projet doit être **cohérent** pour **l'ensemble des parties prenantes**

Le site s'inscrit au sein d'un écrin unique de 133 hectares pour **un stade moderne ayant besoin d'espace** :

- 39 ha pour le stade et son fonctionnement et notamment les parkings
- 34 ha pour le confort et l'aménagement paysager
- 60 ha pour le projet de développement économique

Pour chacune des activités économiques sélectionnées au sein de ce site, l'ambition est de favoriser leur développement **en s'appuyant sur la nouvelle notoriété portée par le futur stade et en bénéficiant des vecteurs de croissance que constituent des marchés potentiels ou avérés et des forces du territoire identifiées ou à développer.**

La construction d'un projet commun aux collectivités locales et à la FFR répond à trois familles d'enjeux

Pour la FFR :

- Une possibilité de contribuer au développement du rugby pour tous.
- Une opportunité de favoriser le développement de l'activité physique et sportive et de l'amélioration de la performance.
- Une capacité à développer de nouveaux concepts ambitieux tant sur le site qu'aux alentours en termes de lieu de vies, de commerces, d'hôtellerie...
- Une volonté de porter vers la modernité et la professionnalisation en restant fidèle à la tradition.

Pour le mouvement sportif plus généralement :

- Un site exceptionnel pour l'accueil de grands événements sportifs (Championnats du monde, Jeux Olympiques ...) participant au rayonnement de la France dans le monde.
- Le développement d'un pôle centré sur les activités sportives et para-sportives au sud de Paris qui n'existe pas actuellement mais dont le besoin se fait expressément sentir notamment dans le contexte du Grand Paris et des facteurs d'entraînement que possèdent intrinsèquement les activités sportives.

Pour le territoire :

- Un site parfaitement intégré au Cône-Sud de l'Innovation et participant pleinement au positionnement de l'Agglomération comme un moteur de l'aire métropolitaine.
- Un site intégré dans le développement du Grand Paris, au sud de l'Ile de France.
- Un projet de développement économique, social et humain qui s'intègre parfaitement dans le projet de territoire au regard du diagnostic établi et de la stratégie définie.
- L'opportunité d'un usage du site de l'hippodrome à la hauteur des qualités de cet espace et des ambitions nourries par les collectivités locales en cohérence naturelle avec la politique urbaine de la ville de Ris-Orangis.



La programmation prévisionnelle est ambitieuse et réaliste...

Les objectifs affichés sont à la fois ambitieux et soucieux de construire un projet à la hauteur des enjeux. Simultanément, ils sont réalistes parce que passés au crible d'une analyse rigoureuse et bénéficiant pour sa mise en œuvre des expériences passées, des pratiques actuelles et du soutien d'un très large réseau de partenaires.

La stratégie tire pleinement partie de l'engagement résolu de partenaires associés dès l'amont de son élaboration et elle bénéficiera de leur concours dans sa mise en œuvre.

- **Une programmation prévisionnelle crédible au regard du rythme de consommation du foncier sur le territoire**

Le département de l'Essonne comme les territoires situés à proximité du futur stade bénéficient d'un rythme annuel de commercialisation de fonciers à usage économique soutenu. Il s'élève à 51 ha pour le département et à 31 ha pour le Centre Essonne Seine-Orge.

Le « trend » de la consommation de foncier économique **se situe sur l'Agglomération au voisinage de 6,5 ha par an**. Le site de l'hippodrome tirera largement partie du faible renouvellement de l'offre foncière interne à l'Agglomération et d'un avantage fort lié à son image et sa desserte exceptionnelle.

- **Un rythme de développement ambitieux et réaliste**

Le rythme de développement est imaginé afin que l'espace de l'hippodrome constitue un avantage pour le projet. A cette fin **l'objectif affiché consiste à aménager 7,5 ha par an les 3 premières années afin de parvenir à un total de 15 ha aménagés et construits dès 2017 et un aménagement complet réalisé sur une période de 15 ans**.

Cette objectif est tout à fait réaliste puisqu'il représente **une augmentation annuelle de 1 ha par rapport à la situation actuelle**. Tout un ensemble de facteurs d'accélération de commercialisation du foncier notamment à travers l'impact lié à l'amélioration des transports, à travers « l'effet marque » et surtout de « l'effet stade » vont jouer. En effet, celui-ci, à l'image d'autres grands équipements de premiers plans, possède une qualité exceptionnelle en matière de communication et de promotion. A ce titre le site sera prioritaire et bénéficiera d'une orientation privilégiée des projets.

L'horizon 2017 est stratégique : l'ambition est de construire un projet dans une démarche où les différents éléments qui le composent se renforcent les uns les autres. Il s'agit explicitement d'adopter des choix de programmation et d'aménagement qui rendent possible l'objectif d'avoir dès 2017 plus de 100 000 m² de surface bâtis autour du stade, en privilégiant les activités génératrices de flux afin d'avoir un site qui soit un lieu de vie et en faisant émerger rapidement le pôle d'excellence sportive pour conforter et affirmer le site comme une destination possédant une identité forte.

...pour créer un stade de rugby au cœur d'une dynamique territoriale dédiée aux métiers et aux acteurs du sport

Notre conviction est qu'il faut **proposer un projet fédérateur qui concerne toutes les disciplines et toutes les pratiques sportives, dans toutes ses composantes.**

Le concept consiste donc à réunir dans un même lieu, autour des mêmes valeurs : le sport de haut niveau, le sport santé bien être, le sport loisir, le sport enseignement; le sport économie.

Les expériences conduites en France et surtout à l'étranger sont favorables à la réussite d'un pôle d'excellence et d'innovation des acteurs de l'économie du sport qui positionne la FFR et le territoire au cœur de la performance et du mouvement sportif.

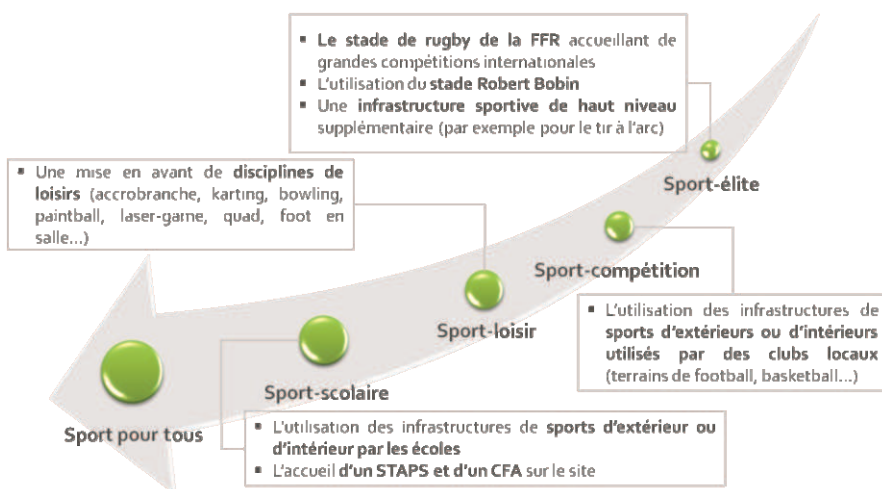
Ainsi le site sera, autour du pôle d'excellence et d'innovation des acteurs et de l'économie du sport, une vitrine et un nouveau pôle de développement économique fortement créateur de richesse et d'emploi pour un très large bassin de vie.

Les résultats tangibles, en France et à l'étranger confirment les bons résultats des initiatives qui **mixent sport – divertissements – spectacles et loisirs.**

Aussi, la volonté clairement affichée consiste à faire du site un village populaire, familial et convivial tourné vers la nature et le bien être tout en étant un lieu de vie articulé autour de concepts novateurs et modernes.

Plus encore, **le site a clairement la vocation à être un lieu ouvert et partagé avec les territoires voisins et ses partenaires** dans une perspective d'aménagement d'envergure régionale équilibrée et créatrice de richesses.

Le projet concernera toutes les disciplines et toutes les pratiques sportives



Le projet intégrera le sport dans toute ses composantes

Les différentes dimensions du sport

Sport & Spectacle	Sport & Nature	Sport & Loisirs	Sport & Santé / bien-être
« Concerne le sport médiatisé (TV, presse, radio, Internet) et « scénarisé »	« Concerne les nouvelles pratiques de plein air et l'intégration du développement durable dans les projets mis en place »	« Concerne le sport sous la dimension du divertissement et mettant en avant la notion de plaisir, de récréation et d'épanouissement »	« Concerne le sport en tant qu'activité de remise en forme et de maintien en bonnes conditions physiques et mentales »
Un stade multimodal pour des événements sportifs (matches) et culturels (concerts) ou événementiels (salons, congrès...)	- Des activités de nature : quad, cheval, accrobranche, paintball... - Un équipement d'envergure permettant d'attirer des visiteurs tout au long de l'année au-delà du stade : sur le thème de la nature (zoo...) ou des loisirs (parc d'attraction)	Des activités de loisirs : shopping, cinéma, bowling, laser game...	- Un centre de rééducation / de médecine du sport - Un laboratoire autour de la Science du Vivant et de l'amélioration de la performance - Des infrastructures de remise en forme : thalasso, spa, hammam, sauna...



...tout en étant tenant compte des besoins du territoire

Les contributions des partenaires montrent que pour parvenir à accomplir l'ambition affichée la programmation envisagée doit simultanément répondre aux attentes du projet articulé autour du sport et au positionnement et aux besoins du territoire.

La procédure adoptée consiste à inscrire le projet de programmation dans une démarche stratégique ouverte à la fois sur l'ensemble du projet et associant largement et en amont les partenaires actuels et futurs.

C'est ainsi l'opportunité de valoriser au mieux le potentiel de développement du site en recueillant leurs avis sur les besoins d'équipements et d'investissements ou encore en inscrivant le projet dans les réseaux existants.

Ambition réaliste, la programmation prévisionnelle se donne pour objectif de construire un cadre au projet à la fois ambitieuse et porteuse d'avenir, souple tout en étant fortement ancré dans la réalité.

La programmation prévisionnelle a été construite autour :

- **Des attentes et besoins** que peuvent exprimer des acteurs susceptibles de prendre part au projet et de venir s'implanter sur le site. En effet, les propositions doivent être à la fois résolument ambitieuses tout en restant réalistes.

- **Des contraintes** que peut faire naître une programmation nouvelle sur les activités existantes dans l'Agglomération et à proximité.

- **Des concurrents présents**, ou potentiels qui peuvent être identifiés dans un futur proche, dans la même zone de chalandise que les activités pressenties, les forces et faiblesses relatives des uns et des autres.

- **De la nécessité de veiller au respect des objectifs et à la cohérence d'ensemble du projet, de l'aménagement** et du bon fonctionnement du site.

Le parti pris méthodologique consiste à affiner la programmation qui a été proposée en décembre. Au total le résultat est fidèle à la première proposition.

Les changements portent sur la répartition interne et le calendrier de réalisation. Par ailleurs une plus grande attention a été accordée aux liens entre les différents éléments de la programmation et entre ceux-ci et le fonctionnement du site dans son ensemble.

Ainsi, la programmation prévisionnelle s'appuie sur une stratégie locale et un projet d'aménagement « sur-mesure » respectant certains principes, pour lequel l'éventail des possibles est très vaste, qui permet à la fois à la FFR et aux opérateurs d'imaginer un site innovant, remarquable et unique.

Les activités sportives

Chiffres clés

2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
18 000	275	44 500	595	57 000	850

Opportunités

■ Médecine du sport

- L'observation et les études montrent que la préparation physique de haut niveau et la remise en forme constituent simultanément des valeurs montantes et des générateurs de flux importants pour le site.
- Plus précisément, la médecine du sport constitue un des éléments incontournables pour la création d'un pôle d'excellence sportive. Elle est à la fois directement liée aux activités sportives à ceux de la prévention et de la santé par le sport.

■ Offre d'équipements mutualisés

- Il s'agit d'une offre stratégique pour construire l'attractivité du site vers les fédérations et le monde sportif.
- Elle constitue également un des outils privilégiés pour construire des synergies avec les acteurs liés à l'économie et à l'innovation à l'image de ce qui est organisé à l'Université de Cologne en Allemagne et à celle de Loughborough en Angleterre. Les études montrent que ce sont là des modèles qui font référence et qui obtiennent ainsi des résultats enviables. Le plaisir et la convivialité constituent la seconde motivation à la pratique d'une activité sportive (source : Ipsos).

Projets sur le site

- L'ambition de la programmation proposée s'appuie sur une logique d'accompagnement de la montée en puissance du pôle d'excellence sportive avec : **un centre de médecine du sport, une clinique du sport, un institut de recherche spécialisé.**

- L'objectif consiste à concrétiser sur le site **un projet d'activité de loisir pour l'essentiel en indoor.**

- Celui-ci a une dimension urbaine qui vient compléter une offre locale existante sans pour autant souffrir de sa concurrence puisque les sites existants laissent une large place pour des équipements de dimension régionale ou plus. Le concept envisagé, pour être en mesure de gérer au mieux les phénomènes de mode qui rendent la pratique de certaines activités très volatile, consiste à l'anticiper par la conception d'un **immobilier flexible en mesure de s'adapter aux transformations des attentes du public.**
- Notre conviction est qu'il manque un **lieu d'accueil destiné à associer des fédérations et d'autres acteurs du sport et leur fournir des équipements mutualisés.** Cette proposition de programmation est soutenue par des manifestations d'intérêts de la majorité des fédérations rencontrée jusqu'ici. L'observation montre que la forte polarisation sur Paris des sièges des fédérations laisse cependant la place à un projet ambitieux multi fédérations avec des équipements mutualisés à proximité.
- Ce regroupement constitue simultanément un facteur pour renforcer l'attractivité du site en direction des mondes sportifs et économiques comme un élément fort en faveur de son image.



Les activités culturelles

Chiffres clés					
2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
				5 000	20

Opportunités
- Notre conviction est que les activités culturelles constituent un élément valorisant pour le projet. - Elles sont en capacité d'accroître sa notoriété et d'être un vecteur de flux significatif en direction du site qui plus est différent et complémentaire aux autres types d'activités envisagées.

Projets sur le site
- Deux modifications principales transforment la première esquisse de programmation. D'une part, l'espace culturel a remplacé le musée et d'autre part , celui-ci, est décalé en troisième étape de la réalisation du projet à l'horizon 2027. - Pour optimiser les retombées de cet espace culturel, il est nécessaire d'avoir comme partenaire un opérateur de référence réellement en capacité de porter ce type de projet.



Les activités de loisirs et de divertissements

Chiffres clés					
2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
27 000	75	30 000	80	32 000	85

Opportunités		
L'ambition est d'imaginer et de constituer une offre capable de contribuer à la vie du site en harmonie avec le stade.		
- Un multiplexe (15 écrans, dont un de grande dimension, afin d'être dans une bonne position concurrentielle) est un vecteur de flux important pour le site, est un élément constitutif de l'offre de loisir et participe pleinement à l'animation du site et à son attractivité. - A titre d'exemple le Multiplexe Gaumont à Sénart réalise 1,7 million d'entrées annuelles. Par ailleurs, la concurrence qu'il représente peut être gérée et atténuée par l'offre globale et l'attractivité du site lui même.	- De la même manière un Bowling de grande taille (32 pistes et environ 4 000 m²) est, comme le multiplexe, un vecteur de flux important, un facteur d'attractivité et de vie essentiel pour le site. - Dans un contexte concurrentiel ou dans un rayon de 20 km, il y a 4 Bowling, dont 1 de 32 pistes à Sénart et plus loin, à Saint-Cyr-l'Ecole, un autre projet de grande dimension.	- De la même manière, la notoriété et l'offre globale de loisirs présentes sur le site sont pour les équipements qui la composent des facteurs de différenciation forts. - Les parcs de loisirs enregistrent une augmentation de leur fréquentation au niveau national alors que le Centre Essonne n'est pas une destination de loisir.

Projets sur le site
Notre conviction est qu'un complexe multi – loisirs / parc enfants trouve également toute sa place dans le projet de programmation à la fois dans une perspective d'aménagement du territoire et pour le site. En effet, pour celui-ci il constitue un facteur important pour drainer des visiteurs. L'observation montre que ce type d'équipement est aussi très fortement complémentaire avec l'offre commerciale et de restauration.



Les activités de bien être

Chiffres clés					
2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
2 700	40	4 300	65	6 300	95

Opportunités
▪ L'offre actuellement existante sur et à proximité du territoire de l'Agglomération est polarisée sur des centres de petites et moyennes dimensions. ▪ L'absence d'un leader à proximité laisse donc la place à une offre au rayonnement régional qui trouve toute sa place sur un site dédié à la fois au sport et aux loisirs. ▪ Les synergies avec les autres activités sont importantes et notamment avec les activités sportives et médiales avec une forte dimension soins, récupération mais également en lien avec les préoccupations de santé et bien-être. ▪ Ces types d'activités sont également fortement complémentaires et liées à l'offre hôtelière et de restauration.

Projets sur le site
▪ La conviction des porteurs du projet est que nous sommes là dans un domaine stratégique à l'intersection de plusieurs types d'activités, constitutif à la fois du pôle d'excellence sportive et du village populaire, convivial et familial, tourné vers les sports, les loisirs et le bien-être, possible grâce à l'espace existant autour du Grand Stade répondant à la fois à la vision de la FFR et aux besoins des habitants du territoire. ▪ La programmation prévisionnelle se veut à la fois réaliste et ambitieuse et vise une progression de l'offre qui suit l'évolution de l'aménagement du site.



Les activités liées à la restauration

Chiffres clés					
2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
11 000	160	14 000	200	17 000	250

Opportunités
- La restauration, sous différentes formes à la fois snaking et traditionnelle, constitue une activité plurielle. - En effet, elle contribue au fonctionnement du stade que ce soit dans sa fonction sportive pour l'avant et l'après match ou que ce soit pour l'accueil d'autres types de manifestations. - Au-delà, la restauration s'intègre à la vie du site et contribue à en faire un lieu convivial et participe ainsi à son fonctionnement quotidien et à son attractivité pour l'ensemble des activités qu'il accueillera : sportives, de loisirs, commerciales, d'enseignement, de recherche et économiques. - Pour les enseignes, les flux de visiteurs et la demande interne au site (plus 7 000 salariés en 2027) constituent une réelle opportunité avec une évacuation commerciale vraisemblablement réduite en direction de la concurrence locale. En effet, sur l'Agglomération, le fonctionnement de la restauration existante est propre à chaque site.

Projets sur le site
Les propositions de programmation n'ont pas évolué par rapport à décembre que ce soit pour le volume ou la nature de la restauration proposée. En effet, celle-ci est liée à la configuration d'ensemble qui elle-même n'a pas subi de modification en profondeur.



Les activités liées à l'hébergement

Chiffres clés					
2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
8 200	150	16 000	250	24 000	340

Projets sur le site
■ Pour l'hôtellerie la programmation prévisionnelle n'a pas changé par rapport à la première proposition. Elle s'articule autour de 8 hôtels dont quatre 1 et 2 étoiles et quatre 3 et 4 étoiles. ■ Celle-ci est adaptée pour un site dont les grandes perspectives de développement ont été affinées mais qui n'ont pas subi de transformations de fond. ■ Comme la restauration, l'hôtellerie participe à l'attractivité et au bon fonctionnement du site en contribuant à en faire un lieu de vie pourvu de tous les services à destination des visiteurs comme des salariés. Elle en renforce ainsi l'attractivité que ce soit pour les activités sportives, l'événementiel ou encore les activités économiques. ■ Plus largement, la nouvelle offre aura un impact positif sur l'ensemble du territoire et son attractivité. En effet, à l'heure actuelle l'essentiel de l'offre hôtelière régionale est concentrée sur Paris, la première couronne et quelques pôles particuliers comme Marne la Vallée – Disney par exemple. L'Essonne ne compte que 103 hôtels dont 9 pour l'Agglomération. ■ L'hypothèse précédemment avancée de la création d'un village de vacances ne constitue plus un des axes privilégiés de la programmation prévisionnelle. En effet, ce type d'équipement est implanté avant tout dans des sites géographiques très différents de celui du futur stade. De plus, une très forte concurrence apparaît à Marne la Vallée avec l'ouverture annoncée en 2015 d'une opération prévue pour être réalisée sur 520 hectares . ■ En revanche, les activités initialement liées au village de vacances trouveront en grande partie leurs places au sein du village de loisir et du thème santé bien – être. ■ Notre conviction est que le développement plus marqué qu'initialement prévu des activités sportives regroupées autour du concept de pôle d'excellence, la nature des attentes exprimées par les fédérations et l'observation de centre d'entraînement de haut niveau en France comme à l'étranger plaident en faveur d'un hébergement spécifique du type résidence hôtelière. Afin de tenir compte de la montée en puissance progressive du site, deux opérations de ce type sont prévues.



Les activités commerciales

Chiffres clés					
2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
11 500	295	43 500	1 055	56 000	1 345

Opportunités	
▪ Les activités commerciales participent à la fois à l'attractivité du site et à en faire un lieu de vie et ainsi éviter tout phénomène de désertification en dehors des manifestations sportives, des grands événements et plus quotidiennement en dehors des horaires de travail. ▪ C'est pour cette raison que, dans le concept proposé, le volume de commerce de proximité est important. ▪ Les études et observations montrent que les structures commerciales de grande dimension avec de fortes visibilitées constituent de réelles opportunités pour contribuer à drainer des flux sur le site, contribuer à sa notoriété et faire vivre d'autres types d'activités.	

Projets sur le site	
▪ Le choix a donc été fait de renforcer ce type d'offre et pour cela de sensibiliser des enseignes de premier plan prêtes à innover. ▪ Le model Retail Park est actuellement un des modèles qui fonctionne bien dans le renouvellement de l'offre commerciale. De plus ,il offre une bonne synergie avec les équipements de loisirs. ▪ Le site devient ainsi un lieu de parcours pour des visiteurs qui ne viennent plus exclusivement pour une motivation mais pour plusieurs qui se combinent : loisirs, commerce, restauration par exemple. ▪ Ainsi, ce modèle urbain constitue un outil intéressant pour créer des lieux de vie sur le site. Un Retail Park de 22 000 m2, plutôt haut de gamme, est donc envisagé.	



Le tertiaire et l'activité

Chiffres clés					
2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
20 000	900	60 000	2 700	92 000	4 100

Opportunités
Le moteur privilégié du développement de l'Ile de France est constitué par les services aux entreprises avec une polarisation forte pour ce type d'activités sur Paris et la Première Couronne. Les locaux destinés à l'accueil d'activités économiques constituent le marché naturel de l'Agglomération.

Projets sur le site
- L'ambition est maintenant d'imaginer et construire une nouvelle destination économique haut de gamme en Ile de France née de la combinaison d'un stade, d'un espace dédié à l'économie du sport et des loisirs, et d'un territoire qui poursuit sa construction. - Un site nouveau, de grande qualité avec de nombreux services, bénéficiant immédiatement de la notoriété liée à l'implantation du stade et de l'amélioration des transports est en capacité de devenir cette destination. L'accueil d'activités économiques, dans une autre dimension que celles du pôle d'excellence sportive, du bien être, de la santé et du commerce, constitue une opportunité pour créer et fixer une population (estimée à plus de 4 000 salariés à partir de 2027) importante sur le site qui constitue de fait une clientèle pour de nombreuses activités, notamment en dehors des manifestation sportives et des événements majeurs.



L'enseignement supérieur et la recherche

Chiffres clés

2017		2022		2027	
Surface	Emplois	Surface	Emplois	Surface	Emplois
6 000	60	13 000	150	26 000	250

Opportunités

- De nombreuses formations en lien avec le sport existent en Ile de France. En revanche il n'existe pas de **lieux de polarisation forts permettant d'avoir un lien avec la pratique du sport de haut niveau, la médecine, la recherche et le monde économique ouvrant sur une forte visibilité internationale.**

Projets sur le site

- Avec une programmation forte, qui gagne en ampleur avec la montée en puissance du site, les activités d'enseignement et de recherche trouvent toute leur place au sein du pôle d'excellence sportive. Elles sont ainsi un élément d'attractivité et un facteur de développement du territoire.



Dossier Aménagement &
Développement

Annexe 37 – Projet de plan de délimitation du périmètre de la ZAC



La candidature a délibéré sur la **déclaration d'intérêt communautaire d'une ZAC** dans laquelle sera inscrit le Grand Stade de la FFR

Dans le cadre de notre candidature, plusieurs scénarii de montage ont été posés. **Le choix du Grand Stade intégré au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté a été retenu.** La déclaration de l'intérêt communautaire de cette ZAC a fait l'objet d'une délibération des villes de Ris-Orangis et de Bondoufle, et de la Communauté d'agglomération d'Evry Centre Essonne.

Cette « déclaration d'intérêt communautaire » est essentielle au plan du droit, car elle donne la compétence à la CAECE pour lui permettre de lancer le dossier de création puis le dossier de réalisation de la ZAC.

Les conséquences de l'établissement d'un périmètre de ZAC sont les suivantes :

- La collectivité peut sursoir à statuer sur les **autorisations des droits du sol** concernant des projets situés à l'intérieur de la ZAC ;
- Les constructions réalisées dans le périmètre de ZAC sont **exonérées de la taxe d'aménagement et sont soumises à une participation pour équipements publics ;**
- Les ouvrages réalisés dans le périmètre sont financés par l'opération d'aménagement et leur maîtrise d'ouvrage est **assurée par le concessionnaire ;**
- Le **droit de préemption urbain** peut être délégué au concessionnaire de l'opération d'aménagement et les parcelles incluses dans le périmètre de ZAC peuvent être acquises par **voie d'expropriation suite à la déclaration d'utilité publique du projet ;**
- Ouverture d'un **droit de délaissement au profit des propriétaires** situés dans le périmètre de ZAC (le propriétaire peut mettre en demeure la personne à l'initiative de la ZAC d'acheter sa parcelle).



Le **périmètre d'aménagement de la ZAC** est légèrement différent de celui de la candidature...

Surface d'aménagement de la ZAC





... et s'appuie sur une **surface totale de 151 ha**

Le périmètre de ZAC s'appuie sur quatre types d'éléments :

- **Les limites communales** : le périmètre de ZAC ne peut aller au-delà du territoire de la CAECE
- **Les limites cadastrales**
- **Le projet urbain** : l'intégralité du projet urbain doit être compris dans le périmètre de ZAC
- **L'existant** : lorsque les limites cadastrales ne correspondent pas à des réalités, c'est le cas souvent pour la voirie, le périmètre de ZAC peut s'appuyer sur des éléments physiques existants (bord de trottoir par exemple).

Le **périmètre de ZAC proposé diffère légèrement du périmètre de candidature** notamment pour :

- **Inclure certaines voiries qui seront modifiées** dans le cadre du projet et permettre leur financement par l'opération si nécessaire (bretelle de sortie de la RN440, avenue du Front Populaire, voie d'accès aux parkings de l'hippodrome)
- **Inclure des parcelles qui appartiennent déjà à la puissance publique ou à l'AFTRP**, et qui permettront d'avoir une certaine latitude lors de la définition du schéma directeur de la ZAC
- **Exclure les parcelles appartenant au PMU** et qui ne seront pas impactées par le projet
- **Les parcelles comprises entre l'avenue Ambroise Croizat, la RD31 et l'avenue du Front Populaire** sont également exclues du périmètre de ZAC car elles ne sont pas impactées par le projet.

Ainsi, la **surface totale de la ZAC est de 151 ha**.



Dossier Aménagement &
Développement

Annexe 38 - Bilan financier prévisionnel de la ZAC



La collectivité porte le risque financier de l'opération d'aménagement

Détail des Dépenses

I. DEPENSES	K€ H.T.	%
1. FONCIER	26 750	48,8
1.1. Acquisitions et gestions	24 609	
Acquisitions foncières		22 372 40,81
Frais sur acquisitions (divers et taxes)		2 237 4,08
1.2. Redevance archéologique	678	
1.3. Provisions	1463	
Fouilles archéologique		1463 2,67
Fouilles pyrotechnique		0 0,00
2. ETUDES	914	1,7
3. TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES	20 697	37,8
3.1. Travaux d'infrastructure	17 690	
3.2. Honoraires techniques	2 123	
3.3. Divers et imprévus	885	
4. FRAIS DE COMMUNICATION ET DE COMMERCIALISATION	605	1,1
5. FRAIS GENERAUX	3 228	5,9
6. FRAIS FINANCIER	2 623	4,8
7. FONDS DE CONCOURS		
8. MARGE	0	0,0
9. INFLATION	0	0,0
TOTAL DEPENSES	54 818	100

Le bilan d'aménagement présenté s'appuie :

- **Sur le diagnostic établi** quant au marché du foncier sur le territoire, et notamment de la valorisation à attendre de ce foncier ;
- **Sur la stratégie définie**, en prenant en compte les différents types d'activités concernées dans le développement du site. Certaines d'entre elles sont moins rentables que d'autres ; pour autant, au regard de la cohérence du projet d'ensemble ces activités ont été conservées.

Il ressort de ce bilan **un déficit de l'opération de l'ordre de 14 M€** - 40 M€ de recettes pour 54 M€ de dépenses. Pour autant, ce risque est assumable pour les collectivités car :

- Il s'agit d'un **déficit acceptable** au regard de la taille de l'opération ;
- Des **hypothèses « prudentes »** ont été prises quant à la valorisation du foncier, au rythme de développement envisagé et à la densité urbaine du site ;
- Ce projet constitue **un projet à long terme** de 10 à 15 ans pour la collectivité ;
- Les **impacts indirects** sur le territoire sont très positifs.

Détail des Recettes

II. RECETTES	K€ H.T.	%
10. HABITAT	0	0
11. COMMERCES ET SERVICES	21 535	53
11.1. Commerces	15495	
150 €/m² SHON		15495 28,27
103 300 m² SHON		
11.2. Services	6040	
80 €/m² SHON		6040 11,02
75 500 m² SHON		
12. ACTIVITES	16 380	41
12.1. Activités (urbaine)	16380	
120 €/m² SHON		16380 29,88
136 500 m² SHON		
12.2. Activités (suburbaine)		
13. CESSION FONCIERE	2 435	6
13.1. Foncier	2 435	
		2 435
14. PRODUITS DIVERS ET SUBVENTIONS	0	0
15. INFLATION	0	0
TOTAL RECETTES	40 350	100



Dans le détail, les dépenses sont estimées à 54 818 k€ HT...

Les dépenses de 54 818 k€ intègrent les éléments suivants :

- **Acquisitions foncières = 26 750 K€ HT**

Le montant indiqué comprend l'ensemble des dépenses nécessaires à la maîtrise foncière de l'opération, acquisitions et évictions comprises.

Les montants d'acquisitions des terrains sont établis sur des valeurs foncières estimées.

10% ont été provisionnés pour les frais annexes (actes juridiques, géomètre). Ils englobent les coûts de gestion foncière : impôts fonciers, taxes et frais divers d'entretien.

Ce poste comprend le paiement de la redevance archéologique. La nécessité ou non de réaliser des fouilles archéologiques n'est pas encore connue. Toutefois eu égard au risque, une provision est prévue en conséquence au bilan.

- **Etudes et montages = 914 K€ HT**

Il s'agit de prestations externes engagées pour des études urbaines, environnementales et paysagères, ainsi que des études spécifiques.

Ces études liées aux caractéristiques de l'opération comprennent : la circulation, le stationnement, la programmation, les équipements publics, l'activité, les commerces, l'assistance à l'évolution du PLU, l'élaboration dossier de réalisation de ZAC, l'étude loi sur l'Eau, l'étude de sécurité publique, les études géométriques, la mission d'urbaniste coordonnateur auprès de l'aménageur pour suivre le plan d'ensemble (rédaction des cahiers des prescriptions, fiches de lots, suivi coordination permis de construire, communication et concertation), les compléments à l'étude d'impact, l'AMO développement durable et les expertises diverses.

- **Travaux et honoraires = 20 697 K€ HT**

La démolition (1 000 K€ HT). Ce poste comprend les frais de démolitions des superstructures et des ouvrages en infrastructures. Il s'agit d'une provision. En l'état actuel du projet, des aménagements projetés et de l'évolution possible de l'opération sur le site de l'hippodrome, cette provision recouvre les démolitions relatives à l'hippodrome. A contrario, ce poste ne prévoit pas de dépenses de dépollution des sites, à la charge des propriétaires actuels.

Aménagement VRD (16 690 K€ HT). Ces travaux concernent l'aménagement de la ZAC. Ce montant a été estimé à l'appui de la dernière version du plan masse et des conclusions d'études techniques portant sur les infrastructures, les réseaux primaires et l'énergie. L'estimation est réalisée sur la base de ratios. Ne sont pas intégrés dans ce poste les équipements primaires (intégrés dans les fiches ouvrages) qui ne relèvent pas du bilan de la ZAC.



... en prenant en compte l'ensemble des dépenses jusqu'à terminaison des opérations en 2027 (soit N+15)

- **Honoraires techniques = 2 123 K€ HT**

Ce montant est destiné à la rémunération de la maîtrise d'œuvre urbaine (BET VRD, paysagiste) dans les phases de conception et de réalisation des travaux, et à la rémunération des prestations techniques d'accompagnement (BET environnement, éclairagiste, BET thermique,...). Ce poste de dépenses comprend toutes prestations liées à la réalisation des travaux (coordinateur sécurité chantier, mission d'ordonnancement pilotage et coordination -OPC, contrôles techniques...).

- **Provisions pour risques et aléas = 885 K€ HT**

Il s'agit d'une provision pour couvrir les risques et aléas liés à la conception et l'exécution des travaux d'aménagement.

- **Frais de communication et commercialisation = 605 K€ HT**

Ces frais concernent les dépenses externes de publicité, d'information (plaquettes, parutions, annonces, salons, ...) et de commercialisation.

- **Frais généraux = 3 228 K€ HT**

Ce poste représente les frais de gestion technique et administrative de l'aménageur pour mener à bien l'opération (ingénierie foncière, technique, opérationnelle, commerciale, juridique, comptable et financière, animation, pilotage, coordination, conduite de l'opération jusqu'à la suppression de la ZAC).

- **Frais financiers = 2 623 K€ HT**

Ils correspondent aux remboursements des emprunts nécessaires pour répondre aux besoins de financement de la trésorerie de l'opération.



Les recettes quant à elles sont évaluées à 40 350 K€ HT

Le principal poste de recette concerne les Charges foncières qui sont égales à 37 915 K€ HT. Les recettes du bilan d'aménagement sont établies et réparties selon la programmation urbaine proposée dans le cadre de la candidature et les niveaux de charges foncières suivants :

▪ Commerces	150 €/m ² de m ² shon
▪ Hôtellerie / restauration	150 €/m ² de m ² shon
▪ Bureaux	120 €/m ² de m ² shon
▪ Locaux mixtes (activités/bureaux)	120 €/m ² de m ² shon
▪ Loisirs	120 €/m ² de m ² shon
▪ Enseignement, recherche	80 €/m ² de m ² shon
▪ Equipements privés	80 €/m ² de m ² shon

Ces niveaux de charges foncières ont été établies en s'appuyant sur les références de la CAECE sur le territoire centre essonnien.

LE RUGBY A
DE L'AVENIR

EVRY CENTRE ESSONNE / RIS-ORANGIS
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Dossier Aménagement &
Développement

Annexe 39 - Schéma de principe des aménagement et de la programmation du périmètre d'aménagement



Site candidat Grand Stade FFR





L'implantation du stade

L'implantation du stade est prévue au centre de l'hippodrome, séparant logiquement les flux piétons provenant du RER et du Tram-Train (Massy-Evry) au nord-est, et les flux piétons provenant des parkings et de Bondoufle au sud-ouest. Les distances du stade aux parkings de proximité et aux gares RER / Tram-Train sont optimum pour la sécurité des arrivées et la fluidité de l'évacuation.

Le site et cette implantation permettent une expression très forte et emblématique du stade, lisible depuis l'autoroute et depuis les cheminements piétons vers celui-ci.

Un cheminement piéton principal, généreux et capable d'accueillir le flux massif des spectateurs, allant ou venant de Ris-Orangis, de la gare de RER ou même d'Evry, sera réalisé au-dessus de l'autoroute A6.

L'élément le plus emblématique de ce cheminement piéton sera la passerelle. Dessinée comme une déformation du sol, elle protégera les piétons à leurs passages au-dessus de l'autoroute et des voies du RER. Cet ouvrage d'art exceptionnel sera l'un des signaux annonçant la présence du stade. Il aura une largeur de 20m, permettant ainsi un cheminement confortable et sécurisé des piétons et spectateurs.

Même si moins évidents, mais également importants, les parcours accompagnent l'accès des piétons au stade, depuis les parkings de proximité.

Un premier parcours venant des parkings ouest s'insère complètement en lisière du Bois de St. Eutrope, à proximité des anciens boxes de l'hippodrome, en rejoignant la partie nord-est du parvis.

Un deuxième parcours, depuis les parkings au sud, permet un passage plus direct du public. Il longera les terrains de sport, équipements sportifs et par exemple skate Park, pour rejoindre le parvis. Des espaces resteront libres pour accueillir des aménagements temporaires mis en place lors des matchs et événements.

Un troisième parcours venant des parkings attenants au stade Bobin longe l'aqueduc et forme une promenade haute sur le site.

Le parvis devient donc la croisée de tous les cheminements mais aussi le point de départ des développements urbains du site.



2. Intention Urbaine & Architecturale

Un caractère végétal conservé autour d'axes piétons et visuels structurants

Schéma des intentions urbaines

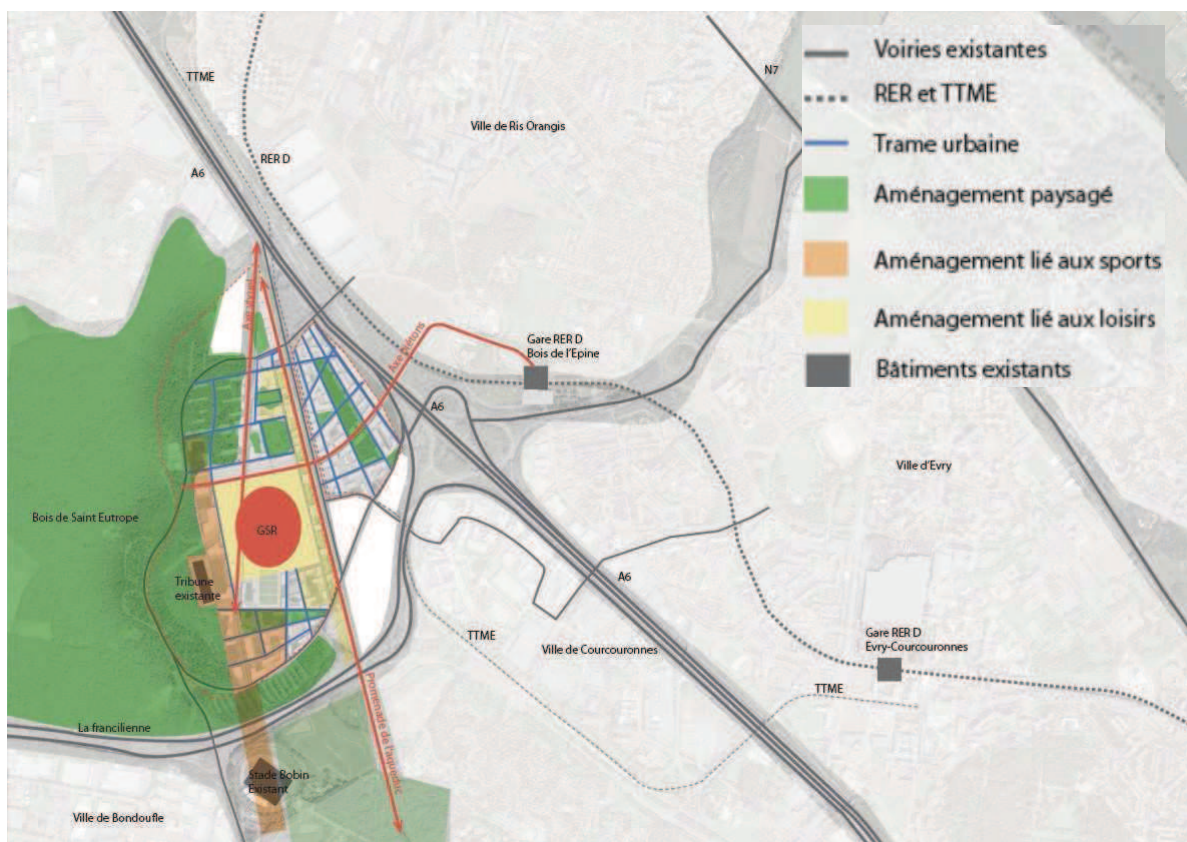
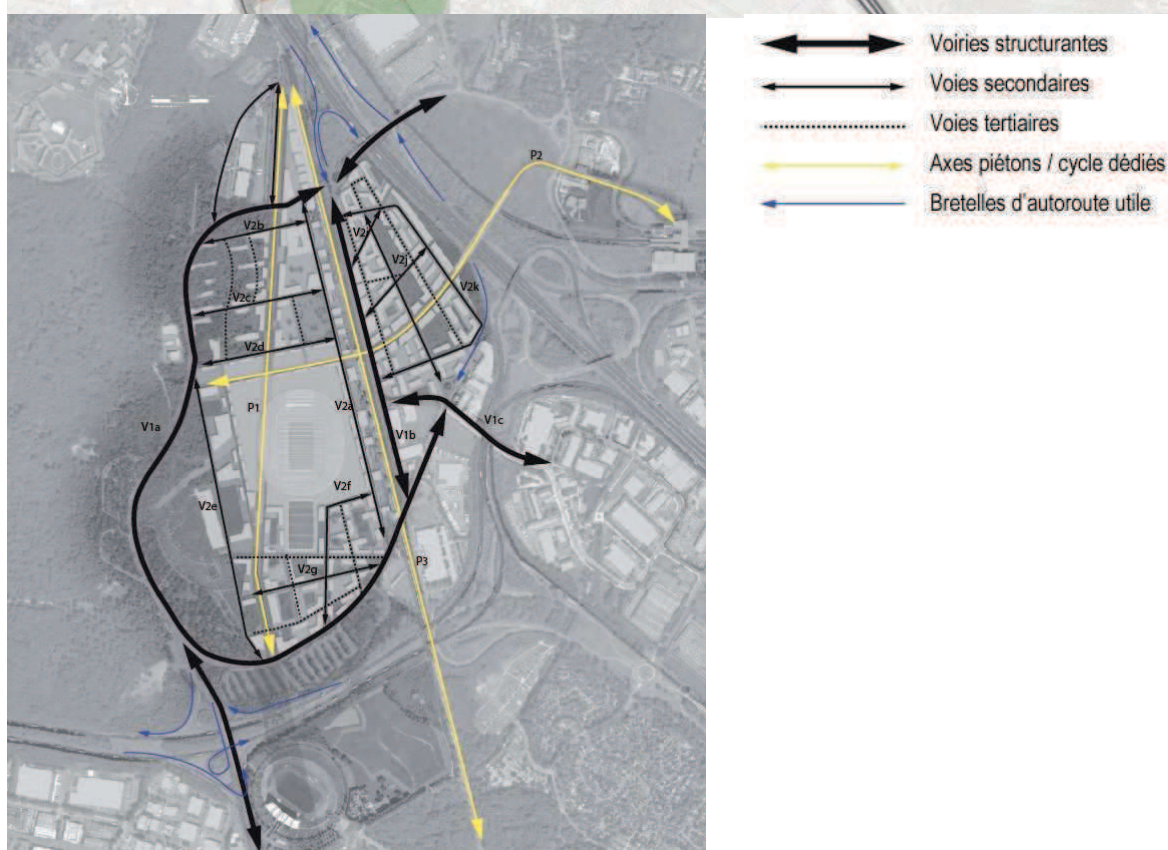


Schéma de hiérarchies des voiries et axes



Des promenades axées accompagnent le stade

De ces « radiales » vers le stade se détachent trois axes-promenades, accompagnant le projet et structurant le tissu urbain créé par le projet en rouge sur le schéma :

- Le cheminement piéton reliant le RER au bois de St. Eutrope en passant par la passerelle et le parvis du stade. En sus d'être le cheminement principale des piétons / spectateur, celle-ci offre une promenade très urbaine.
- L'axe de la ligne droite de l'ancien hippodrome, revisité en promenade traversant le parvis et le stade, et accompagnant les piétons d'un canal et de noues paysagères, trace visible de la présence de l'aqueduc, et liant le nord du site au parking existant en passant par le stade.
- L'aqueduc, ligne droite en hauteur avec une vue exceptionnelle sur le site, remplissant le même rôle que la «promenade du Bord de l'Eau » du Jardin des Tuileries à Paris : promenade en hauteur, coupant le bruit des voies de circulation sur le site, observatoire et limite naturelle du site. Cette promenade est entrecoupée d'escaliers de franchissement entre les terrains Axa et les terrains de France Galop. Elle est accompagnée et animée de tous les bâtiments et espaces extérieurs liés aux loisirs.

Ces trois axes structurant permettent de lire l'insertion du stade dans son site. Que ce soit depuis les Transports en commun ou depuis les parkings, les parcours donnent à voir l'ensemble du site.

L'aménagement urbain du site

L'aménagement urbain du site a été conçu pour développer graduellement plusieurs zones différentes, intégrées en même temps dans le paysage et dans la ville, tout en privilégiant la visibilité du stade depuis les autoroutes A6 et la francilienne.

L'intention principale du projet urbain est de créer une progression du bois vers la ville et inversement. Il s'agit d'avoir une interpénétration du végétal et du bâti avec une répartition différente selon les zones.

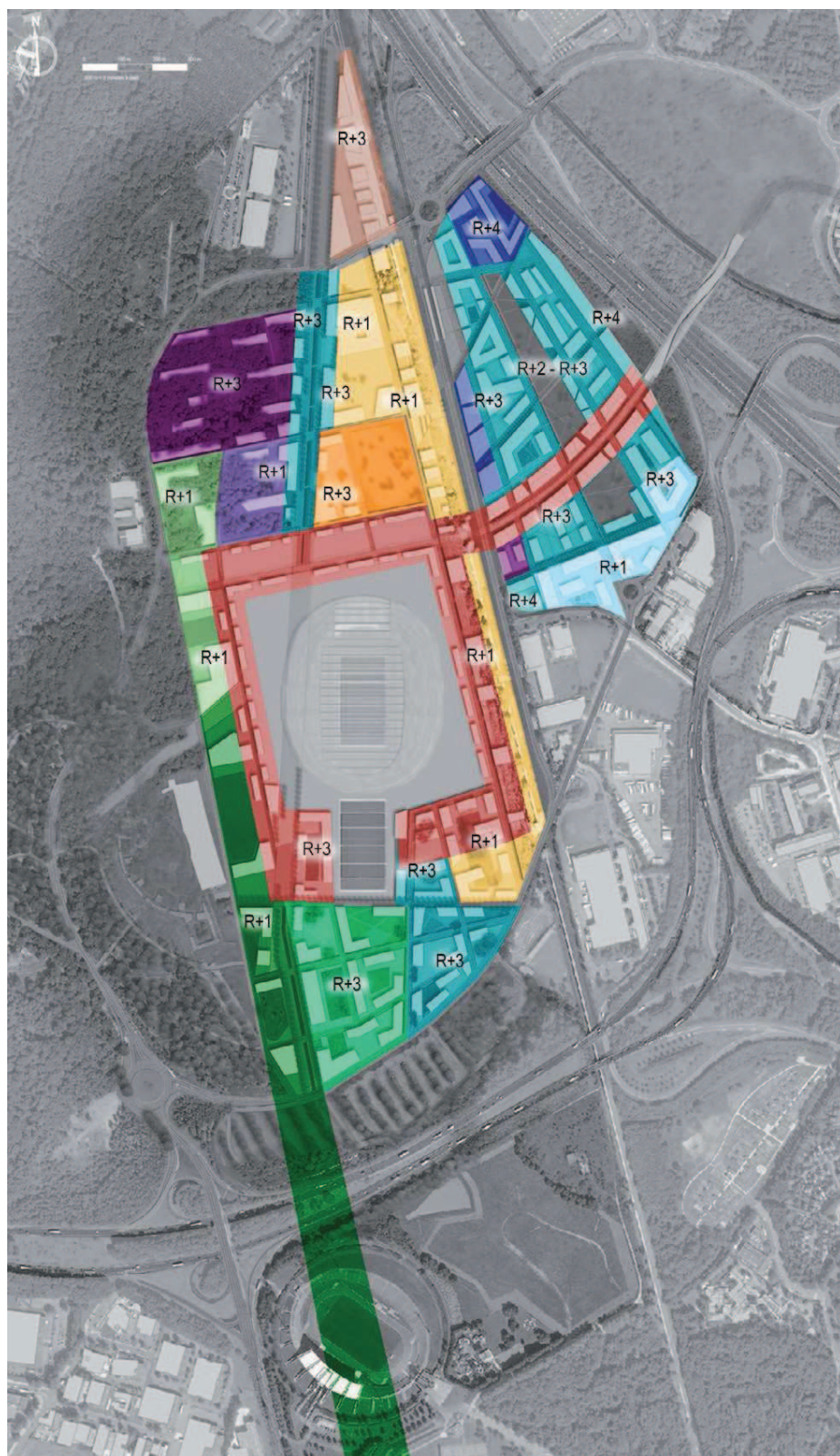
- Ainsi, la trame parcellaire se densifie progressivement vers l'est et se dilate vers l'ouest. Les terrains Axa étant alors régis par une trame très urbaine d'une moyenne de 50m par 100m, les terrains à l'ouest de l'aqueduc par une trame plus large d'une moyenne de 100m par 200m, et les terrains bordant le bois très ouvert avec des voiries moins rigides reprenant une identité plus végétale.
- La végétation se propage d'ouest en est en créant d'abord une partie en bois habité (hôtel / bien-être / centre de remise forme), puis une partie mixte de végétation et bâtiments pour finir en parc en cœur d'îlot sur les anciens terrains Lu.



3. Programmation et répartition

Un stade entouré d'activités de loisirs

Répartition
par îlots



Légendes des programmes

- Restauration :**
 - Snack et restaurant traditionnel
- Sports :**
 - Terrains de sports extérieurs
 - Sport indoor
 - Centre de remise en forme
 - Médecines du sports
 - Tertiaire sport
- Commerces / Tertiaire / Activité :**
 - Socle commerce / Etages Locaux d'entreprise
 - Locaux d'activité
 - Bureaux d'entreprise
- Loisirs :**
 - Loisirs extérieurs (jeux d'enfant / ping-pong / skate / aire de jeux)
 - Loisirs indoor (complexe multi-activité)
 - Loisirs culturels (Cinéma...)
- Culture :**
 - Lieu Culturel indoor
 - Lieu Culturel extérieur
- Equipement Publics :**
 - Pôle d'enseignement privé et Pôle de recherche privé
- Hébergement :**
 - Hôtellerie
 - Bois-hôtellerie
- Bien-être :**
 - Spa / Thalasso / Hammam



La potentialité exceptionnelle du site permet la constructibilité de près de 80 ha autour du stade et 17 ha sur les anciens terrains Lu attenants. Soit au total près de 100 ha brut pouvant accueillir de nouveaux commerces, activités, bureaux, pôle loisir-santé et pôle d'excellence sportif pour une surface construite d'environ 55 ha, mais aussi parkings, parcs, etc. donc une grande flexibilité.

L'une des richesses de l'aménagement sera la mixité programmatique autour du stade, pour un développement urbain fonctionnant toute la semaine, le soir et le week-end.

En première couronne autour du parvis, des activités de loisirs seront les premiers lieux d'impulsion de vie du site autant les jours d'événements qu'en temps normal.

Les anciens terrains LU

Ils accueilleront principalement des activités commerciales mixées avec des immeubles de bureaux. Ce pôle est caractérisé par une double orientation : d'un côté, une façade très lisible le long de l'autoroute. De l'autre côté, les bâtiments sont plus bas, à échelle humaine. Ils permettent des perspectives vers le stade depuis le cœur du site.

Le tissu créé est moyennement dense, en lien avec les villes alentours. Une attention particulière sera donnée aux aménagements en cœur d'îlot et à la création de places végétalisées. Les parcours piétons permettent la déambulation et donnent envie de s'arrêter. En particulier, l'axe provenant de la passerelle sur l'A6. Il sera aménagé en promenade végétalisée, animée par des commerces et bâtiments à échelle humaine.

Plusieurs axes structurant la parcelle forme des percées visuelles qui permettent la vue du stade depuis l'A6 et l'échangeur de la francilienne.

Ces parcours découpent la parcelle et débouchent sur la promenade de l'aqueduc, desservant ainsi du nord au sud le site de l'ancien hippodrome.

L'aqueduc au nord du stade

L'aqueduc et son talus permettent d'accrocher des constructions sur toute sa longueur.

Les îlots le long de l'aqueduc, au nord du stade, pourront être denses, lisibles depuis l'autoroute

- Un pôle de recherche, bâtiment phare à l'accès nord du site. Avec un angle très marqué, ce bâtiment accompagne la perception de la percée visuelle le long de cette promenade verte.
- Un pôle de loisir culturel, avec un cinéma qui dialogue à la fois avec les îlots construits des terrains Axa et le tissu végétal des hôtels et centre de remise en forme.

Cette zone bénéficie de la présence de la station Tram-Train entre les anciens terrains Lu et les terrains France Galop.

« Le bois habité »

A l'ouest de l'axe paysagé, nous proposons de mettre en place des îlots et constructions liés à la thématique de l'hébergement et du bien-être. :

- Des programmes en rapport direct avec la nature, avec la possibilité d'implanter un pôle d'hébergement dans la nature.
- Plusieurs équipements de soin pour la personne, comme un centre de bien être, une spa et un centre thalasso, insérés dans un cadre naturel d'excellence, où les usagers pourront profiter d'activités en plein air en proximité des espaces boisés



4. Programmation et répartition

Une mixité programmatique et un pôle d'excellence sportif

Répartition par
bâtiments



Légendes des programmes

- Restauration :**
 - Snack et restaurant traditionnel
- Sports :**
 - Terrains de sports extérieurs
 - Sport indoor
 - Centre de remise en forme
 - Médecines du sports
 - Tertiaire sport
- Commerces / Tertiaire / Activité:**
 - Socle commerce / Etages Locaux d'entreprise
 - Locaux d'activité
 - Bureaux d'entreprise
- Loisirs :**
 - Loisirs extérieurs (jeux d'enfant / ping-pong / skate / aire de jeux)
 - Loisirs indoor (complexe multi-activité)
 - Loisirs culturels (Cinéma...)
- Culture :**
 - Lieu Culturel indoor
 - Lieu Culturel extérieur
- Equipement Publics :**
 - Pôle d'enseignement privé et Pôle de recherche privé
- Hébergement :**
 - Hôtellerie
 - Bois-hôtellerie
- Bien-être :**
 - Spa / Thalasso / Hammam



Ce quartier pourra accueillir le centre de remise en forme qui sera le point de départ du mail consacré au sport.

Le pôle d'excellence sportif

Par son étendue et sa flexibilité, le site pourra accueillir un cluster sport regroupant plusieurs fédérations sportives mutualisant leurs équipements. Ainsi, un centre médical, des bureaux mais aussi des salles de sport et de représentation s'organisent entre le bois et le stade. Cette bande sportive s'étend vers le nord en intégrant la tribune existante de l'hippodrome et le stade Bobin.

Le parvis

Les îlots au nord du site sont mis en relation avec le parvis par une rue de bars et restaurants.

Cet alignement cadrera le parvis du stade au nord, et marquera la continuité de l'axe arrivant depuis la gare et la passerelle.

Le parvis autour du stade pourra accueillir plusieurs équipements liés à la vie du stade. Les constructions seront implantées de manière à laisser la flexibilité d'installation d'équipements temporaires qui viendront s'insérer graduellement dans l'aménagement vers le sud du parvis

Au delà de la « couronnes d'activité de loisirs », le parvis du stade sera bordé à l'ouest par une bande de terrains et bâtiments sportifs et à l'est d'une bande de bâtiments de loisirs.

L'aqueduc au sud du stade

L'urbanisation des îlots au sud du stade pourra regrouper plusieurs thèmes d'activités. Elle est entre la bande sportive à l'ouest et la promenade de l'aqueduc et la bande de loisirs à l'est. Ils seront dédiés à des commerces, activité et tertiaire, en lien direct avec les parkings existant.

L'aménagement s'organise ici encore avec la double volonté d'intégration du caractère paysagé du site, et l'intention de continuer le tissu urbain créé sur les terrains AXA.



5. Phasage

Un aménagement progressif et crédible

2017, à l'ouverture du stade



2027





2030



L'organisation de l'aménagement urbain du site prévoit trois phases de construction, la première dès 2017, la troisième se terminant en 2030.

L'urbanisation du site se développera dans un premier temps à partir des axes structurants. Ainsi, le cheminement le long de la passerelle et les constructions qui cadrent le parvis seront les premières à être réalisées pour démarrer la vie autour du stade. L'accent mis sur la promenade de l'aqueduc permettra une dynamique en dehors des événements et une connexion globale entre les différentes parties construites.

Dans une deuxième phase, on prévoira la construction de plusieurs îlots le long de L'autoroute A6, de la RN 104 et la mise en place de la trame urbaine avec la construction de la quasi-totalité des îlots nouvellement mis en œuvre.

La dernière et troisième phase consistera à compléter l'intérieur des îlots en préservant le passage progressif de la ville dense à l'est vers le bois à l'ouest.



Aménagement et
Développement

Annexe 42 - Plans et perspectives du projet



Développement parallèle et progressif du bois de St Eutrope et du nouveau quartier de Ris Orangis sur les anciens terrains Lu et France Galop





Plan d'aménagement en 2017

A l'ouverture du stade, les axes principaux et la première couronne autour du parvis, sont animés. La passerelle et le TTME sont en fonctionnement





La passerelle mise en place pour l'ouverture du stade est le principal lien piéton entre le RER D et le site du projet du GSR





La rue principale menant au stade depuis le RER est large pour accueillir les spectateurs les soirs de match en toute sécurité





La rue principale est aussi un vrai lieu de promenade, de détente et de shopping



Le site proposera de nombreuses perspectives sur le stade ainsi qu'une mixité programmatique riche d'échanges et de rencontres





Plan d'aménagement en 2027

Dix années après l'ouverture du stade, d'autres partenaires auront rejoint le quartier du stade.





Plan d'aménagement en 2030

Le site du futur Projet du Grand Stade pourra encore se développer en fonction des besoins et/ou demandes.





Dossier Aménagement &
Développement

Annexe 41 - Evaluation des impacts économiques du projet

Le projet de notre candidature est créateur de valeur économique et sociale durable

Le **niveau d'ambition du territoire est tout particulièrement élevé à l'image des modèles de référence** de notre candidature tant en termes de stade que de projet de développement autour de l'enceinte : le Staple Center à Los Angeles, le Dallas Cowboys Stadium à Dallas, l'O2 à Londres ou encore le Reliant Stadium à Houston.

Les expériences conduites à l'étranger montrent que la construction sur un territoire d'une infrastructure sportive de grande dimension et de grande envergure est favorable au **développement économique**, tant au regard de l'activité générée par l'enceinte que par l'attractivité exercée par cette infrastructure pour les territoires, pour peu que celle-ci bénéficie d'un ancrage et d'un portage territorial de haut niveau.

Comme dans tous ces territoires, **un investissement exceptionnel en faveur d'un équipement sportif de tout premier plan sera accompagné d'investissements majeurs dans les domaines économiques et de l'aménagement.**

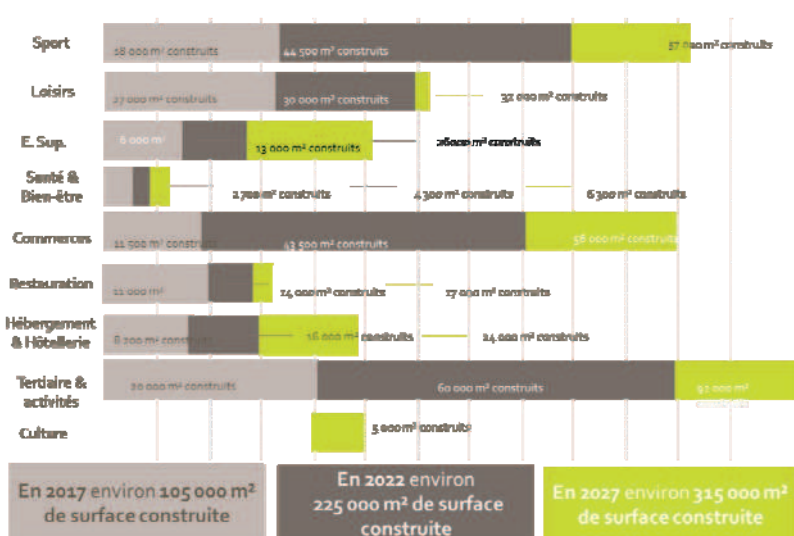
C'est pourquoi l'ambition du territoire sur ce projet est extrêmement forte.

Elle vise à capitaliser sur la construction du grand stade de la FFR pour mener une politique active destinée à **dynamiser l'économie locale et optimiser l'attractivité du territoire** et ainsi constituer un relais de croissance porteur d'un grand nombre d'emplois.

C'est cet objectif que vise la programmation.

Rappel des objectifs de programmation

Les premiers résultats programmation détaillée



Ainsi le village de loisir est un véritable projet d'ensemble qui vise à **créer une destination de loisir et de divertissement** en Essonne et en Ile de France, et ainsi bénéficier des impacts économiques et touristiques associés à ce nouveau lieu.

La volonté de créer un pôle d'excellence sportive s'inscrit dans la même démarche : structurer à l'échelle du Grand Paris la filière sport afin de capitaliser sur son dynamisme économique, favoriser l'innovation et valoriser ses savoir-faire et ses valeurs **en développant la notion d'excellence sur le territoire.**



Avec 8 à 10 000 emplois directs créés à l'horizon 2027...

Grâce à son projet d'aménagement et de programmation, l'Agglomération a **l'ambition de maximiser les retombées en matière d'emploi** qu'induit un grand équipement. Pour cela, le site de l'ancien hippodrome de Ris Orangis constitue un écrin exceptionnel de 133 hectares.

Pour chacune des activités économiques envisagée, l'ambition est de favoriser leur développement en s'appuyant sur la nouvelle notoriété véhiculée par le grand stade de la FFR pour **bénéficier des vecteurs de croissance que constituent les marchés potentiels ou avérés et des forces du territoire identifiées ou à développer.**

La méthodologie adoptée pour construire la programmation dans le cadre de la candidature a consisté à établir un diagnostic de son territoire :

- Dynamique des marchés
- Consommation foncière
- Perspectives des différentes filières présentes ou émergentes sur le territoire et à proximité.

Croisée avec des éléments de benchmark, cette analyse a permis d'identifier et de quantifier les types d'activités, les opportunités de développement à proximité du grand stade de la FFR.

Estimation des emplois hors construction et hors Grand Stade, ETP annuel

	2017	2022	2027
Sport	275	595	850
Culture			20
Loisirs	75	80	85
Bien être	40	65	95
Restauration	160	200	250
Hébergement	150	250	340
Commerce	295	1055	2 345
Tertiaire	900	2 700	4 600
Enseignement Sup	60	150	250
Total	1955	5095	8 835



... l'Agglomération devient un des principaux employeurs du Sud Ile de France

Les objectifs affichés sont à la fois ambitieux et soucieux de concevoir un projet à la hauteur des enjeux. Simultanément, **ils sont réalistes** parce que passés au crible d'une analyse rigoureuse et bénéficiant pour leurs mise en œuvre des expériences passées, des pratiques actuelles et du soutien d'un large réseau de partenaires.

Ainsi, l'ambition de la programmation prévisionnelle est d'atteindre 300 à 350 000 m² construits sur le site à l'horizon 2027.

L'objectif en matière de création d'emplois est tout aussi important : **plus de 8 000 en 2027**, avec déjà près de 2 000 emplois prévus pour l'année d'ouverture dès 2017, et plus de 5 000 emplois en 2022 articulé autour :

- **Des activités liées au pôle d'excellence sportive** qui constituent l'un des 4 vecteurs principaux de création d'emplois. L'ambition consiste effectivement à proposer la création d'un espace d'accueil dédié aux fonctions tertiaires du monde sportif, à répondre à des attentes fortes et actuellement non satisfaites en matière d'équipements mutualisés, des équipements de sport indoor et de remise en forme ainsi que la réalisation d'un effort particulier en direction de la santé et de la médecine sportive.

- **Du village populaire, convivial et familial tourné vers les loisirs, la nature et le bien être** qui va créer une nouvelle destination dans le sud Ile de France et compter au nombre des plus importants axes de création d'emplois sur le site.

- **Des activités liées au commerce** qui regroupent des types de magasins très différents qui vont des commerces de proximité au retail parc ou encore à des centres plus thématiques. Notre ambition est de leur donner plusieurs vocations complémentaires : répondre aux besoins des salariés présents sur le site et d'autre part et constituer des facteurs d'attractivité vers le site. Au total, l'ensemble des activités commerciales sont un des 4 vecteurs majeurs de création d'emplois sur le site.

La programmation prévisionnelle fait une large place au tertiaire qui assure l'essentiel des créations d'emplois du site avec plus de 4 000 personnes présentes. L'ambition est en effet de **créer une nouvelle destination économique tourné vers l'excellence en Ile de France** capable de se positionner sur le principal moteur économique de la métropole qui est constitué par les services aux entreprises.

Au total, l'ambition que l'on a dès aujourd'hui est qu'en 2027, l'effet stade conjugué à la programmation ambitieuse fera du site un **nouveau pôle stratégique par le nombre d'emplois qu'il va générer et leur grande diversité**.

A l'horizon 2027, les emplois directs représenteront pour l'Agglomération **une croissance des emplois de plus de 10 % par rapport à la situation actuelle**.



Le développement économique du site constituera un véritable relais de croissance pour l'économie locale

L'inscription du projet dans l'économie locale et régionale prend de multiples formes au-delà de la création de 8 à 10 000 emplois directs. Les différentes approches pour estimer les impacts indirects arrivent sensiblement au même résultat : celui-ci est très fort.

- **La création d'un volume important d'emplois indirects : de 9 000 à 11 000 ETP à l'horizon 2027**

A l'échéance 2027, les **emplois directs** présents sur le site générés par les différents types d'activités, auxquels il faut ajouter les emplois directement liés au stade et à son fonctionnement, sont estimés à plus de **8 000 équivalents temps pleins**.

A ce nombre très important, il faut ajouter les emplois indirects. C'est-à-dire les emplois qui vont être localisés non pas sur le site lui-même mais chez les fournisseurs et prestataires de services des entreprises, laboratoires, commerces, fédérations ...

Au total, compte tenu de la très grande diversité des activités qui seront présentes sur le site du grand stade de la FFR, le volume **d'emplois indirects** estimé à l'horizon 2027 est compris dans une fourchette **de 9 000 à 11 000 ETP**.

- **Un impact économique majeur : un chiffre d'affaires annuel de 800 millions d'euros en 2027**

La production, mesurée par le chiffre d'affaires, représente pour l'essentiel les ventes réalisées et elle permet d'évaluer le volume de l'activité économique.

En 2027, **le chiffre d'affaires** de l'ensemble des activités présentes sur le site peut être estimé à **800 millions d'euros**.

La valeur ajoutée, représente la valeur économique précédente à laquelle on ôte les dépenses intermédiaires finançant les biens et services.

En 2027, **la valeur ajoutée** cumulée de l'ensemble des activités présentes sur le site représentera un montant annuel de **270 millions d'euros**.

- **Un impact réel sur l'économie résidentielle**

L'ensemble des salariés du site, ainsi que leurs familles, sont aussi des consommateurs. Ces dépenses entraîneront par le biais de la consommation (éducation, santé, commerce ...), des emplois induits dans ces différentes activités de l'économie résidentielle que l'on peut estimer à environ **4 000 ETP**.



Ce projet de développement permet d'inscrire le Grand Stade de la FFR...

L'arrivée du stade de la FFR sur le site de l'ex hippodrome de Ris-Orangis doit contribuer à engager une dynamique nouvelle pour l'ensemble du territoire dans une perspective beaucoup plus large et profonde que celle de l'accueil de nouveaux emplois et de nouvelles activités.

▪ Un élément fort de l'aménagement urbain

La stratégie d'aménagement urbain mise en place par la commune de Ris-Orangis tend vers les terrains de l'hippodrome et ceux de l'ancienne usine Lu – Danone.

Celle-ci s'est faite en plusieurs temps à partir de programmes de résorption de friches commerciales, de rénovation du parc de logements sociaux, de la reconquête de l'entrée nord de la ville, du lancement d'une étude par l'Etat sur les terrains autour de la gare.

Ainsi, l'implantation du grand stade s'intègre pleinement aux actions précédentes et procède de la volonté communale **d'affecter ces terrains exceptionnels à un projet d'envergure à même de marquer l'ensemble du territoire du centre Essonne.**

Le grand stade est ainsi l'équipement structurant d'un projet urbain global.

▪ Un vecteur d'accès à l'emploi et de cohésion sociale

Le développement d'activités diversifiées à proximité du Grand Stade de la FFR va créer un volume d'emplois important et simultanément offrir des opportunités pour un large éventail de qualification.

L'ambition est de donner aux habitants toutes les chances de saisir ces nouvelles opportunités et donc **d'organiser tout le système local de formation et de l'emploi pour maximiser les retombées du projet dans le domaine des ressources humaines.**

▪ Une amélioration des services et du cadre de vie proposés aux habitants

Outre les aspects économiques directs, le village de loisirs va permettre à la population locale et plus largement à celle de l'ensemble du bassin de vie qui **représente 500 000 habitants de bénéficier d'une offre de services renforcée.**

Celle-ci sera située à proximité, dans un nouvel espace urbain de grande qualité et pourra ainsi mieux répondre aux besoins de la vie quotidienne des habitants non seulement de l'Agglomération mais également de ceux des territoires voisins..



... dans une nouvelle dynamique pour le territoire...

■ Un développement du secteur des loisirs et des capacités d'accueil

Saisir les opportunités nées du rapprochement des activités liées au sport de compétition, au sport détente, au sport « bien être et santé » pour construire un village dédié aux loisirs notamment familial est cohérent avec l'activité du stade.

Le stade, avec ses manifestations de grande ampleur, et les activités économiques offrent la possibilité de développer **une offre hôtelière de standing** pour accompagner les activités développées sur le site. Au-delà, elle va également rayonner sur le territoire et augmenter sa visibilité, son attractivité.

L'accueil du Grand Stade et le développement des activités de loisirs seront ainsi une opportunité pour **rééquilibrer l'offre spécifique et les moteurs de développement économique que constituent les grands équipements de loisirs à l'échelle de l'Ile de France**. L'ambition est donc de donner une nouvelle fonction au territoire à côté de celle qu'il exerce déjà : accueil de population et économie.

■ Un rééquilibrage de l'offre d'équipements sportifs à l'échelle de l'Ile de France

L'accueil du Grand Stade de la FFR et le développement du pôle d'excellence sportive seront l'occasion de rééquilibrer l'offre d'équipements sportifs de grande dimension au profit de la seconde couronne et du sud de l'Ile de France.

Cette perspective s'inscrit à l'échelle de la politique du Grand Paris du sport et au delà dans l'éventuel projet de Cité des Sports du mouvement sportif et d'une future candidature pour l'accueil d'événements d'envergure internationale. Le grand stade et son environnement permettront à la grande couronne de jouer pleinement son rôle dans le développement équilibré de l'Ile de France.

■ Un facteur d'identité et de rayonnement territorial

Le stade et la programmation prévisionnelle, articulée autour d'un pôle d'excellence sportive et d'un village de loisirs, sont à la fois parfaitement intégrés dans les dynamiques territoriales et des vecteurs forts pour positionner l'Agglomération comme un des moteurs de l'aire métropolitaine et ainsi contribuer à lui donner plus de poids dans la construction du Grand Paris.

L'image positive du sport, l'engouement de la population pour les activités qui touchent à la santé et au bien être, l'accueil de compétitions et manifestations de rang international et un projet résolument tourné vers l'innovation contribueront à développer la notoriété du territoire et donc à le différencier positivement dans le contexte de compétition renforcée dans lequel évoluent l'Agglomération et plus largement le centre Essonne. L'observation des exemples étrangers de grands équipements, sportifs ou culturels, rend tangible cet impact positif sur la notoriété du territoire d'accueil.



... fondée sur le sport et l'innovation

■ Un renouveau de l'attractivité territoriale

Le stade, à travers son rayonnement international, par les transformations dans l'offre de transport qu'il va entraîner et la création d'un site exceptionnel sur l'ancien hippodrome de Ris – Orangis, placé au niveau des espaces d'activités qui font référence, va complètement renouveler l'offre existante et **offrir à l'Agglomération un meilleur positionnement concurrentiel.**

L'Agglomération sera visible au niveau national et international par l'accueil de compétitions sportives et d'événements dotés d'une forte audience.

L'Agglomération deviendra visible et attractive pour des investisseurs et des entreprises de premier plan (attrait de la notoriété, adresse haut de gamme, qualité des aménagements) alors que la demande actuelle est locale et tirée par des entreprises de taille moyenne.

L'Agglomération peut devenir une destination tertiaire crédible alors que la demande tertiaire actuelle est faible et le parc globalement vieillissant.

■ Un pilier supplémentaire pour le développement de l'économie de l'innovation

Le sport est un vecteur d'innovation avec de nombreux domaines de recherche et d'application qui vont de la pratique sportive, à la santé ou encore à l'économie.

Cependant il n'y a pas actuellement en Ile de France, contrairement à ce qui se passe en Province ou à l'étranger, un lieu qui réunit, autour des mêmes valeurs, les acteurs du sport de haut niveau, de l'enseignement et de la recherche et de l'économie du sport.

La création du pôle d'excellence sportive va combler ce manque à l'échelle du Grand Paris et inscrire le territoire dans cette nouvelle étape de développement et **de structuration d'une filière économique du sport en Ile de France.**

Par un engagement public fort, l'Agglomération va bénéficier d'une attractivité et d'un développement susceptible de renforcer son positionnement dans l'enseignement supérieur, dans les domaines de la recherche liée au sport et à la santé ainsi que dans le domaine de l'économie du sport.



Les retombées fiscales sont importantes, de l'ordre de 11,6 millions d'euros par an à horizon 2027

Le projet prévu et proposé par notre candidature est un projet créateur de richesses. Ainsi, **les collectivités jouent un rôle d'investisseur** en participant au financement des accès au Grand Stade...

La programmation prévue au voisinage du grand stade de la FFR et l'implantation de nouvelles activités vont générer d'importantes retombées fiscales à l'échelle de la commune de Ris-Orangis, de l'Agglomération Evry Centre Essonne, du Département de l'Essonne et de la Région Ile-de-France.

Pour analyser les retombées fiscales du futur aménagement sont prises en compte les taxes perçues par les des différentes collectivités locales :

- **La taxe sur le foncier bâti** (FB) – taxe perçue par la ville et le département.
- **La taxe d'enlèvement des ordures ménagères** - taxe perçue par la communauté d'agglomération.
- **La cotisation foncière des entreprises** (CFE) – taxe perçue par la communauté d'agglomération.
- **La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises** (CVAE) – perçue par la CA (26,5%), le département (48,5%) et la région (25%)

Selon les simulations, les nouvelles activités économiques devraient générer en 2027 **un produit fiscal supplémentaire de 11,6 millions d'euros par an pour l'ensemble des collectivités** concernées par le projet. Dès l'ouverture du Stade en 2017, ces retombées fiscales sont estimées à 3 M€ :

- Une estimation qui se monte à 2,5 millions d'euros annuel en 2027 pour Ris-Orangis.
- Une estimation qui se monte à 4,7 millions d'euros annuel en 2027 pour l'Agglomération d'Evry Centre Essonne.
- Une estimation qui se monte à 3,4 millions d'euros annuel en 2027 pour le département de l'Essonne.
- Une estimation qui se monte à 1 million d'euros annuel en 2027 pour la région Ile-de-France.



Détail des retombées fiscales Ris-Orangis et CACE

- Produit supplémentaire par an pour la ville de Ris Orangis – en €/an – en valeur 2012

Ris Orangis (FB)	2017	2022	2027
Sport	114 445	387 191	491 944
Culture	-	-	30 415
Loisirs	144 306	152 550	157 868
Bien être	23 640	37 658	55 168
Restauration	105 516	134 293	163 070
Hébergement hotellerie	16 570	32 332	48 498
Commerces	99 278	428 149	557 048
Tertiaires et activités	206 005	618 016	947 625
E. Sup.	17 423	37 752	75 504
Total	727 183	1 827 941	2 527 140

- Produit supplémentaire pour la CA d'Evry Centre Essonne – en €/an – en valeur 2012 :

CA Evry (CFE, CVAE, TEOM)	2017	2022	2027
Sport	178 275	606 602	766 816
Culture	-	-	44 769
Loisirs	227 360	240 236	248 451
Bien être	39 831	62 379	91 440
Restauration	175 022	222 611	270 199
Hébergement hotellerie	56 335	109 922	168 063
Commerces	178 806	884 106	1 144 303
Tertiaires et activités	406 443	1 219 329	1 858 508
E. Sup.	24 962	54 087	108 174
Total	1 287 034	3 399 271	4 700 723



Détail des retombées fiscales CG 91 et CR IDF

- Produit supplémentaire pour le département de l'Essonne – en €/an – en valeur 2012 :

Département (FB; CVAE)	2017	2022	2027
Sport	90 056	311 010	388 018
Culture	-	-	19 156
Loisirs	118 258	124 808	128 866
Bien être	24 105	36 438	53 484
Restauration	102 533	130 232	157 931
Hébergement hotellerie	68 902	134 443	207 484
Commerces	122 332	734 355	944 512
Tertiaires et activités	318 661	955 982	1 445 470
E. Sup.	9 723	21 067	42 135
Total	854 568	2 448 335	3 387 056

- Produit supplémentaire pour la région Ile de France – en €/an – en valeur 2012 :

Région (CVAE)	2017	2022	2027
Sport	13 500	48 938	58 500
Culture	-	-	1 125
Loisirs	19 448	20 453	21 015
Bien être	5 625	7 950	11 700
Restauration	22 500	28 500	34 500
Hébergement hotellerie	30 750	60 000	93 000
Commerces	34 500	255 375	326 625
Tertiaires et activités	105 000	315 000	472 500
E. Sup.	-	-	-
Total	231 323	736 215	1 018 965



Détail des retombées fiscales

Synthèse globale du produit généré

- Produit total généré pour l'ensemble des collectivités – en €/an – en valeur 2012 :

Total collectivité	2017	2022	2027
Sport	396 275	1 353 740	1 705 279
Culture	-	-	95 464
Loisirs	509 371	538 047	556 201
Bien être	93 200	144 425	211 792
Restauration	405 571	515 635	625 700
Hébergement hotellerie	172 557	336 697	517 046
Commerces	434 916	2 301 985	2 972 487
Tertiaires et activités	1 036 109	3 108 327	4 724 102
E. Sup.	52 108	112 906	225 813
Total	3 100 107	8 411 763	11 633 884

Selon ces simulations, les nouvelles activités économiques devraient générer un produit supplémentaire de 11,6 M€ par an (en valeur 2012) pour l'ensemble des collectivités concernées par le projet, avec un impact important des activités tertiaires, générant à elles seules plus de 4,7 M€ par an (en valeur 2012).



Détail des retombées fiscales

Synthèse globale liée aux constructions (1/2)

- Répartition du produit par type de taxe et par collectivité – en €/an – en valeur 2012 :

Constructions 2017	FB	CFE	TEOM	CVAE	TOTAL
Ris Orangis	727 183				727 183
CA Evry Centre Essonne		797 838	243 993	245 202	1 287 033
Département de l'Essonne	405 803			448 766	854 569
Région Ile de France				231 323	231 323
Total	1 132 986	797 838	243 993	925 290	3 100 107

Constructions 2022	FB	CFE	TEOM	CVAE	TOTAL
Ris Orangis	1 827 941				1 827 941
CA Evry Centre Essonne		2 005 550	613 333	780 388	3 399 721
Département de l'Essonne	1 020 078			1 428 257	2 448 335
Région Ile de France				736 215	736 215
Total	2 848 019	2 005 550	613 333	2 944 860	8 411 763

Constructions 2027	FB	CFE	TEOM	CVAE	TOTAL
Ris Orangis	2 527 140				2 527 140
CA Evry Centre Essonne		2 772 684	847 936	1 080 103	4 700 723
Département de l'Essonne	1 410 264			1 976 792	3 387 056
Région Ile de France				1 018 965	1 018 965
Total	3 937 404	2 772 684	847 936	4 075 860	11 633 884



Détail des retombées fiscales

Synthèse globale liée aux constructions (2/2)

En outre, la ville de Ris-Orangis bénéficiera annuellement de la taxe sur les spectacles sportifs d'un montant estimé à 1,7 M€ dès l'année d'ouverture du Grand Stade.

La ville de Ris-Orangis et le Conseil Général bénéficieront de la part communale et départementale sur les droits de mutation (non évaluée).

Enfin le Conseil Général et le Conseil Régional bénéficieront de la part départementale et de la part régionale de la taxe d'aménagement, respectivement pour 7 M€ et 3 M€, au titre de la construction sur le site.